

Gemeinde Ketsch

Bebauungsplan „Hohwiesen - Neufassung“

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohwiesen – Neufassung“ die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohwiesen“ einschließlich der 3., 4., 5. und 6. Änderung sowie des Bebauungsplans „Hohwiesen II“ einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung vollständig ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sind nur Wohngebäude einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

Unzulässig sind

- Anlagen zur Kinderbetreuung,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Im Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO „Wochenendhausgebiet“ sind nur Wochenendhäuser einschließlich der zu- und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

1.3. Im Reinen Wohngebiet WR 5 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestehender genehmigter Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Soweit sich im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ nicht bereits aus der festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt, beträgt die maximal zulässige Grundfläche 65 m² je Wochenendhaus.

2.2. Im Reinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der GRZ die festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.

2.3. Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ können bei der Berechnung der GRZ festgesetzte private Grünflächen als Teil des Baugrundstücks einbezogen werden.

2.4. Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ darf der Rauminhalt eines Nebengebäudes das Höchstmaß von 25 m³ nicht überschreiten.

- 2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der der Erschließung dienenden, in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche – gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt - und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.6 Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut als Traufe.
- 2.7 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der der Erschließung dienenden, in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche – gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt - und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2, WR 3 und WR 5 sowie im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3.2. Im Reinen Wohngebiet WR 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 sind je Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- 4.2. Ausnahmsweise kann im Reinen Wohngebiet WR 2 eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn diese dem Ersatz einer zum Zeitpunkt der Rechtskraft vorhandenen und genehmigten Wohnung dient.
- 4.3. Im Reinen Wohngebiet WR 5 sind nicht mehr als sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind Nebengebäude mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Garagen und Carports mit Seitenwänden sind mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.
- 5.2. Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Garagen und Carports nicht zulässig.

6. Nutzung privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ist die

Errichtung von baulichen Anlagen, von befestigten Flächen oder von künstlichen Uferbefestigungen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8. Kenntnisgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Neben Vorhaben, die gemäß § 49 LBO genehmigungspflichtig sind, unterliegt auch die Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung folgender Vorhaben, die nach Anhang zu § 50 LBO verfahrensfrei wären, dem Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten auch bei weniger als 40 m³ Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 a)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze auch mit einer mittleren Wandhöhe von weniger als 3 m und einer Grundfläche kleiner 30 m² (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 b)
- Wochenendhäuser (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 e)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume auch bei weniger als 40 m³ Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 k)
- Terrassenüberdachungen auch bei weniger als 30 m² Grundfläche (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 l)
- Wasserbecken auch bei weniger als 100 m³ Beckeninhalte (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 6 e)

9. Dachflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1. Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Flachdächer, geneigte Dächer mit maximal 25° Neigung sowie gewölbte Dächer zulässig.

9.2. Dachgauben, Dachaufbauten und Nebengiebel sind im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

9.3. Im Reinen Wohngebiet sind Dächer von 0° bis zu 45° Neigung zulässig. Gewölbte Dächer sind unzulässig. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

10. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen dürfen das Maß von 2 m nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

C. HINWEISE

Dammschutzverordnung vom 12.05.1993

Für den Rheinhochwasserdamm XXXV entlang des Kraichbachs besteht eine Dammschutzverordnung vom 12.05.1993. Beginnend am Dammfuß ist ein 4 m breiter Dammschutzstreifen und daran anschließend eine 35 m breite Dammschutzzone festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen ist insbesondere durch folgende Verbote beschränkt:

- In der Dammschutzzone sind Eingriffe in den Untergrund von mehr als 0,5 m Tiefe verboten.
- Weiterhin ist eine 10 m breite Zone, beginnend am Dammfuß, baumfrei zu halten.

Die Bestimmungen der Dammschutzverordnung sind einzuhalten.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Amphibien, Fledermäuse, Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies bedeutet, dass vor einem Abriss, Umbau oder Neubau von Gebäuden oder vor einer Beseitigung von Gehölzbeständen - unabhängig von der Jahreszeit - zu prüfen ist, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonderen oder streng geschützten Arten von der jeweiligen Maßnahme betroffen sind (bei Bedarf unter Hinzuziehung eines Fachbüros). Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Es wird auf das Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde über „Naturschutzrechtliche Vorschriften für Sanierungen und Abbruch von Bauwerken und/oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes“ vom 01.01.2012 hingewiesen. Dieses ist beim Umweltbeauftragten der Gemeinde Ketsch erhältlich.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
2. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
3. Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt-Wasserrechtsamt-, rechtzeitig vorab anzuzeigen.
4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
6. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im gesamten Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 28 m unter Gelände. Dies ist z.B. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Altlasten/Bodenschutz

1. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
2. Im Planungsgebiet befindet sich eine Fläche, die in der historischen (Nach)Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis als „A-Fall“ (Archivieren) eingestuft wurde (**Obj. Nr. 2919 „Ziegelei, Hohwiese“**). Dieser Standort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d.h. es ist bei diesen Flächen nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten entsorgungsrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird..
3. Weiterhin sind drei Flächen im Planungsgebiet als sogenannte „B-Fälle“ (Belassen auf Wiedervorlage) eingestuft:

Obj. Nr. 2928 „Kiesgrube Eichhorst I, Am Kraichbach“, [Flurstücksangabe aus
Datenschutzgründen gelöscht]

Obj. Nr. 2929 „Kiesgrube Eichhorst II, Hohwiese“, [Flurstücksangabe aus
Datenschutzgründen gelöscht]

Obj. Nr. 2925 „Kiesgrube Eichhorst III, Hohwiesenweg“, [Flurstücksangabe aus
Datenschutzgründen gelöscht]

Laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Entsorgungsrelevante Bodenveränderungen können erfahrungsgemäß auftreten. Bei einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung sind diese Flächen erneut aufzugreifen und der weitere Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen. z.B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten).

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerungen Obj. Nr. 2928, 2929 und 2925 sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

4. Die als „A-Fall“ oder als „B-Fälle“ eingestuften Flächen können bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde erfragt werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 100 Jahre) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Nachbarrecht

Bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg gültigen Grenzabstände einzuhalten.