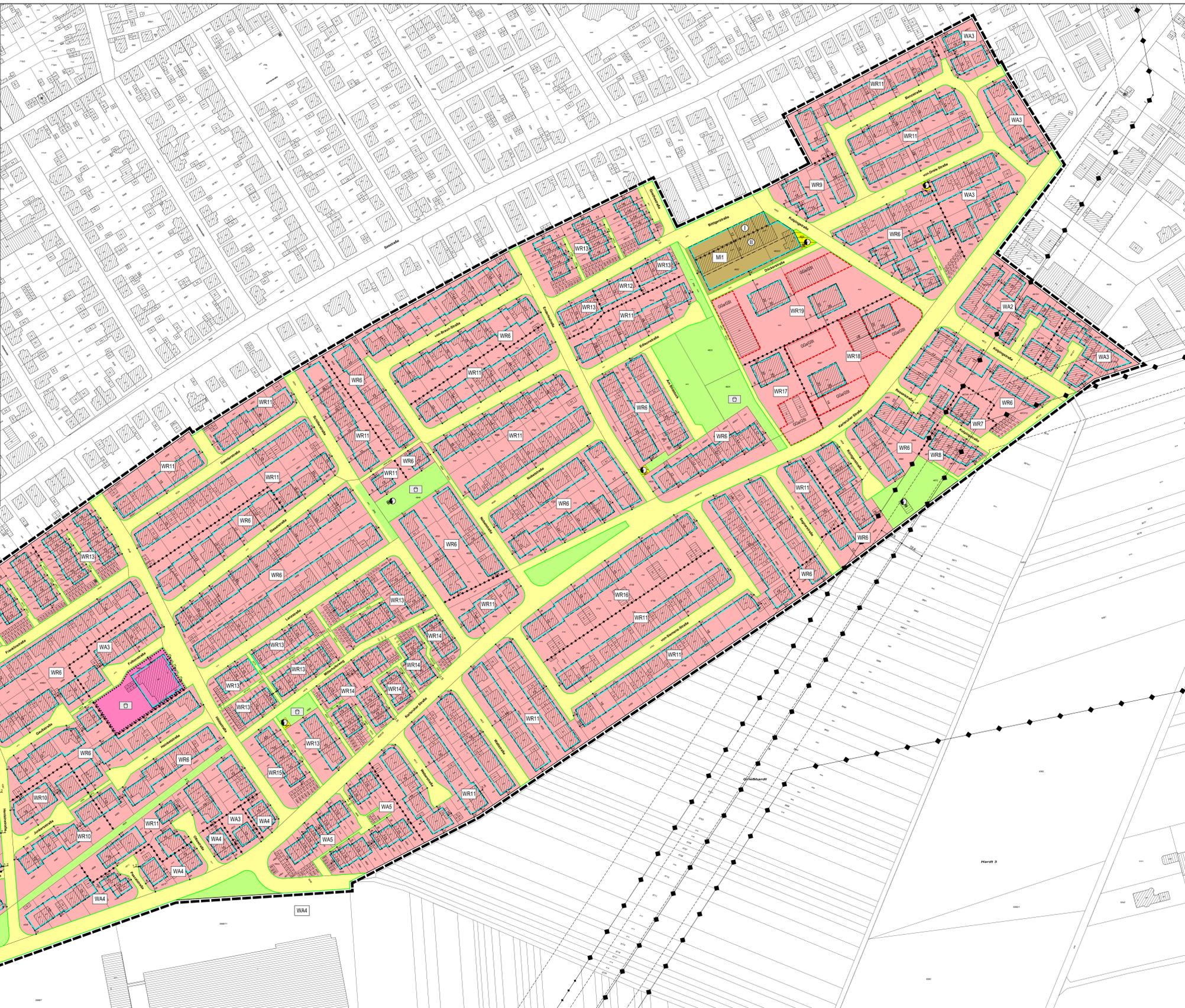


GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN "KETSCH SÜD - NEUFASSUNG"

Nutzungsschablone					
Art der baulichen Nutzung (BauN)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	zulässige Dachform und Neigung
Mischgebiet					
M 1	0,4	0,8	---	1	laut Zeichnung
Allgemeine Wohngebiete					
WA 2	0,4	0,5	o	E, D	I
WA 3	0,4	0,8	o	E, D	II
WA 4	0,4	0,8	o	D	II
WA 5	0,4	0,8	o	H	II
Reine Wohngebiete					
WR 6	0,4	0,5	o	E, D	I
WR 7	0,4	0,5	o	D	I
WR 8	0,4	0,5	o	H	I
WR 9	0,4	0,8	o	E, D	I-II
WR 10	0,4	0,8	o	E, D	II
WR 11	0,4	0,8	o	E, D	II
WR 12	0,4	0,8	o	D	II
WR 13	0,4	0,8	o	H	II
WR 14	0,4	0,8	o	H	II
WR 15	0,4	0,8	o	H	II
WR 16	0,4	0,8	o	D	III
WR 17	0,4	1,1	o	---	IV
WR 18	0,4	1,2	o	---	VI
WR 19	0,4	1,2	o	---	VIII



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - M 1 Mischgebiet
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - WR Reine Wohngebiete
 - Maß für Gemeinbedarf (§ 9 (1) BauGB)
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - Bauweise
 - o offene Bauweise
 - E, D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Überbauung Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB)
 - o offene Bauweise
 - E, D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Verkehrflächen (§ 9 (1) BauGB)
 - Offentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) BauGB)
 - Trasstation
 - Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)
 - Offentliche Grünflächen
 - Spießplatz
 - Sonstige Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Bauweisegrenze
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO
 - Dachform
 - FD Flachdach
 - SO Satteldach
 - PO Pultdach
 - gd geneigte Dachziegel
 - Sonstige Erläuterungen
 - Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster
 - Bestehende Flurstücksummer laut Kataster
 - Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster
 - Vermessung in Meter
 - Hochspannungseleitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In Reinen Wohngebiet sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die Zulassung für freie Benutzung gemäß § 13 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die für Hausgruppen und Geschosshäuser außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplätze oder Garagenrunden können bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschosflächenzahl als Flächenanteile zum maßgebenden Baugrundstück hinzugezählt werden.
 - Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsunterführungen sind die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter dem bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ausnahmsweise kann die Baugrenze mit ungenutzten Gebäudeteilen auf der Hälfte der Gebäudefläche, höchstens jedoch auf 5 m, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden. Die baurechtlichen Abstandsflächen sind in der Höhe der Überschreitung zu reduzieren.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 6 bis WR 15 sind maximal die Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Im Mischgebiet M 1, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und in den Reinen Wohngebieten WR 6 bis WR 15 sind Stellplätze und Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
 - Garagen und Stellplätze mit einer Einfahrtstiefe mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück liegen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.
 - Die Gemeinschaftsanlagen sind Überdachungen nur zulässig, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfassen.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB)
 - Nach LBO verlässliche Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
 - Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände dürfen festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschritten, es sei es um ein Mindestmaß von 2,50 m zur rückseitigen Grundstockkante einhalten.
 - Die der Versorgung des Baugwerkes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO**
- Dachform und Dachneigung
 - Von den durch Eintrag in die Nutzungsschablone vorgeschriebenen Dachneigungen kann ein 3° Grad nach oben oder abwärts abweichen.
 - Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung nur 50 % des in der Nutzungsschablone vermerkten Wertes. Sie kann jedoch bis zum gemäß Nutzungsschablone zulässigen Maximumwert angehoben werden, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudeteile überdeckt (versteigtes Pultdach).
 - Dachgauben
 - Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.
 - Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Seitenrichtung einseitig unter der Dachkante des Daches liegen.
 - Die durch die Dachgaube aufgesetzte Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfäche betragen.
 - Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.
 - Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Sieht sie in einem Abstand von mind. 1 m aus, sind sie an beiden Seiten mit Krippenwänden gemessen abzuriegeln, sonst als Außenanker zu befestigen.
 - Bei Schrägdächern darf die Neigung des Giebelendes nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgesetzt ist, verlaufen.
 - Der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.
 - Definitionen für die Bestimmungen zu Dachgauben
 - Schrägdach: ein Dach, bei dem der Ansatz der Gaube und der Dachneigung des Daches im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses erreicht werden. Die Dachneigung der Dachfläche der Gaube beträgt dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichend. Schrägdach können dabei auch als Dreiseitiggauben, d.h. ohne senkrechte seitliche Flächen aufgebaut werden.
 - Schrägdach: ein Dach, bei dem die Aufbringung eines eigenen Firstes der Dachfläche des Haupthauses zu vermeiden ist und damit eine senkrechte Fläche im Dach zu errichten. Schrägdach müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können schräg oder auch in die Dachneigung der Neigung gestaltet werden.
 - Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirst aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt.
 - Der Ansatz einer Dachgaube ist der Krispunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und dieser somit den Ansatz der eigenen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. Bei gerundet ausgekleideten Gauben ist der höchste Ansatz der Gaube maßgebend.
 - Kneiseltische
 - Kneiseltische sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 6 bis WR 15 zulässig.
 - Die zulässige Höhe eines Kneiseltische, gemessen als Abstand von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschosse bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, beträgt maximal 0,50 m.
 - Sockel
 - Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m, jeweils gemessen ab Hinterkante Giebel in der Mitte der Grundstockkante, von der die Einschleifung des Grundstücks erfolgt - nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen
 - Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Giebel - nicht überschreiten.
 - Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedigung auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedigung zuläuft, maximal 0,50 m betragen.
- HINWEISE**
- Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der Sättigung bei der Einbindung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch.
- Festsetzungen**
- Von den das Planungsgelände überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungslinien gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
 - Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Ortskarte. In Bezug auf die Leitung der DB Energie GmbH gelten folgende Vorgaben:
 - Die endgültigen Bauausführungslinien sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorgeschriebene Sicherheitsabstände einzuzeichnen. Die Vorplanung zur Dachunterkante des Gebäudes sind dann, auf Meter über NN zu besetzen, der Abstand des Gebäudes zur Leitungsgasse ist anzugeben.
 - Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 11 m von Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
 - Die Zufahrt zu den Mastenstandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterteile für Instandhaltung- und Umbauarbeiten abgeräumt werden müssen. Die Baugruben der Schutzstreifen für Instandhaltungszwecke an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
 - Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bänder) dürfen nicht beschädigt werden.
 - Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
 - Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110 kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
 - Im Rahmen der Planung sind Beleuchtungs-, Lüftungs- und Begrünungsanlagen in der Einbindung der DB Energie anzuhaken. Eventuell im Leitungsunterführungen zu planenden Gebäude sind im Rahmen der DB Energie zulässig.
 - Im Übrigen wird auf die von der 110 kV Leitung ausgehenden Felderstrahlung - elektrische und magnetische - Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV - vom 18. Dez. 1998. Darin sind Schutz- und Vororgangswerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort eingehalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
 - Zur Messung der elektrischen Felder wird darauf hingewiesen, dass die 110 kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vororgangswerte für die magnetische Feldstärke nach der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV vom 18. Dez. 1998 werden im Einwirkungsbereich der Leitung eingehalten.
 - Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Felderbelastung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Ausbeurteilung von Grundrissen, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.
 - Darüber hinaus ist mit einer Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernstudienempfangs ist möglich.
 - Im Übrigen wird DB Energie GmbH ihre Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wahrnehmen dürfen.
 - Es wird um Beachtung gebeten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsschritte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingesetzten Unterlagen sollen einen Längsschnitt, COK Höhen, Höhen der Arbeitsschritte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
- Bodenschutz**
- Falls bei der Durchführung von Bodearbeiten giftige und/oder seltene Auffalligkeiten entdeckt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserschutzamt des Rhein-Neckar-Kraies unverzüglich zu verständigen.
- Arbeitschutz**
- Im Planungsgelände ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (BImSchV) sind zu beachten. Dies bedeutet, dass vor einem Abreißen, Umbau oder Neubau von Gebäuden oder vor einer Bearbeitung von Grundrissen - unabhängig von der Jahreszeit - zu prüfen ist, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders oder streng geschützten Arten von der jeweiligen Maßnahme betroffen sind (bei Bedarf unter Hinzuziehung eines Fachbüros). Gegenüberfalls werden vorgesehene Ausgleichmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BImSchV erforderlich.

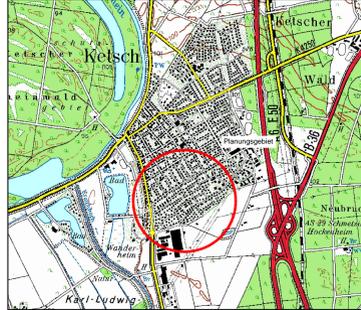
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1542)
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1099)
- LBO:** 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch die Verordnung über die Festsetzung der Bauvorschriften nach der Anlage 1 (GBl. S. 201)
- GEMO:** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.2013 (GBl. S. 55)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von:
 - Ketsch, den
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von:
 - Kreisesspann
 - Bürgermeister
 - DB
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von:
 - Ketsch, den
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB
- Örtliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 2 (2) BauGB von:
 - Kreisesspann
 - Bürgermeister
 - DB
- Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst, wurde:
 - Kreisesspann
 - Bürgermeister
 - DB
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB
- Über die Bebauungsplan wird hermit ausgeführt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
 - Kreisesspann
 - Bürgermeister
 - DB
- Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am Beschluss über die Bebauungsplan in Kraft.
 - Kreisesspann
 - Bürgermeister
 - DB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PISKE	BAUHR	Gemeinde Ketsch	PROJEKT	1469	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN	PROJEKT	VI		
PLAN	BL. GR.	1678/89	GRZ.	JS	MASSSTAB	1:1000
	BAUHR		DATUM			Juli 2015