

## Begründung des Bebauungsplanes "Bruch, I. Abschnitt", 1. Änderung

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die durch Teilung neu gebildeten Grundstücke, Flst.-Nr. 278/2 und 278/3 zwischen der rückwärtigen Bebauung der Hockenheimer Straße, sowie der Straße Am Bruchgraben.

Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bruch, I. Abschnitt" (Abel), in dessen Festsetzungen die Erstellung eines 1-geschossigen Gebäudes auf der Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich der Hockenheimer Straße 106 und 106/1 vorgesehen war. Die Grundstückseigentümer äußerten daraufhin den Wunsch, durch die Änderung dieses Bebauungsplanes die Möglichkeit zu erhalten, ein Gebäude in Anlehnung an das bereits bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück, Flst.-Nr.320/1 zu errichten.

Dem Wunsch der Eigentümer wurde entsprochen, da diese bereit waren, die gleichen finanziellen Belastungen zu tragen, wie seinerzeit die Eigentümer der benachbarten Grundstücke des o. g. Bebauungsplangebietes.

Die beiden Grundstücke, die ursprünglich zur Hockenheimer Straße gehörten, wurden in einer Tiefe von ca. 33 m - von der Straße am Bruchgraben aus gemessen - geteilt. Die dabei entstehenden Grundstücke sind nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bruch, I. Abschnitt" (Abel) zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen.

Um hier dem Wunsch der Eigentümer entsprechen zu können, wurde die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die einzelnen Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung bzw. an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bruch, I. Abschnitt" erstellt. Im vorderen Grundstücksbereich sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Baugrenze mit Abstand von 7 m zur Gehweghinterkante in Anlehnung an den Ursprungsplan vor. Um den Bauherren jedoch die Möglichkeit einzuräumen den geplanten Neubau auf gleicher Höhe mit dem Nachbaranwesen zu erstellen, welches wegen des hohen Grundwasserstandes in einem Abstand von 11 m zur Straße am Bruchgraben errichtet wurde, weist der Bebauungsplan eine Bautiefe von 19 m auf. Hiermit wird dem Bauherrn eine entsprechende gestalterische Freiheit eingeräumt, das Bauvorhaben entweder nach den ursprüng-

lichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder nach der tatsächlichen Ausgestaltung des benachbarten Baukörpers zu errichten. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sieht diese Planänderung eine maximal 2-geschossige Bebauung vor, welche sich wiederum am Nachbaranwesen orientiert. Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine zwingend 2-geschossige Bebauung vorgesehen, von welcher dieses Gebäude jedoch befreit wurde.

Um ein entsprechend geordnetes Bild als Abrundung zum Tiefgestade des Bruches hin zu erhalten, sollte hier möglichst eine Angleichung an das bestehende Gebäude erwirkt werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 verhindert eine vollständige Ausnutzung des Baufensters, d. h. die Errichtung des Gebäudes mit einer tatsächlichen Tiefe von 19 m. Hierdurch soll einer allzu massiven Überbauung entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor, wodurch entsprechender Gestaltungsfreiraum entsteht, sowohl ein Einzelhaus als auch zwei Doppelhaushälften auf diesen Grundstücken zu errichten.

Hinsichtlich der Festsetzung der Sockelhöhe erfordert der hohe Grundwasserstand eine entsprechend flexible Festsetzung. Mit einer maximalen Höhe von 1,70 m wurde hier in Anlehnung an das Nachbargebäude eine akzeptable Lösung gefunden.

Da von der ursprünglich festgesetzten Dachneigung von 30° auf dem Nachbargrundstück ebenfalls befreit wurde, sieht die I. Änderung des Bebauungsplanes einen Neigungswinkel von 22-45° vor, und weist somit ebenfalls ein großes Potential an gestalterischer Freiheit in dieser Hinsicht auf.

Diese recht flexiblen Festsetzungen ermöglichen eine Angleichung an die bereits bestehende Bebauung auf den Nachbargrundstücken, sowie ausreichenden Gestaltungsspielraum für individuelle Planung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan in Absprache zwischen dem Umweltberater der Gemeinde Ketsch und der Bauverwaltung entwickelt, wobei die Vorgaben des Landschaftsplanes beachtet wurden. Hinsichtlich der Versiegelung weiterer Grünflächen werden als Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB eine Streuobstwiese im gegenüberliegenden Bereich der Straße "Am Bruchgraben" ausgewiesen. Plangebiet:

Das Plangebiet wird in nördlicher Richtung durch das Flst.-Nr. 277, in östlicher Richtung durch die beiden Flst.-Nr. 278 und 278/1, in südlicher Richtung durch das Flst.-Nr. 320/1 und in westlicher Richtung durch die Straße "Am Bruchgraben" hin abgegrenzt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 792 qm und wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

#### Erschließung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Am Bruchgraben", welche zugleich die Abgrenzung des Bebauungsplanes in westlicher Richtung darstellt. Für diese Straße gilt die generelle Tempobeschränkung auf 30 km/h.

Weitere Verkehrsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht enthalten.

#### Ökologische Betrachtung:

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Abrundung der Bebauung zum Ortsrand hin dar. Gegenüber des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie eine Fläche, die zur Anlegung einer Streuobstwiese und somit gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan vorgesehen ist.

In weiterer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich Kleingartenanlagen, sowie der Anglersee der Gemeinde. Durch diesen Grüngürtel um das Bebauungsplangebiet kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung des natürlichen Landschaftsbildes gesprochen werden.


Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ergibt sich aus der Festlegung der Grundflächenzahl, welche mit 0,4 definiert wurde. Die nicht versiegelte Fläche ist durch die Bauherren mit einheimischen standortgerechten Gewächsen zu begrünen.

Des weiteren sind zur Anlegung der Kfz-Abstellplätze Rasengittersteine zu verwenden, um eine weitergehende Beeinträchtigung des bestehenden Maßes an Versiegelungsfläche entgegenzuwirken.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine geordnete Bebauung entlang der Straße am Bruchgraben zu gewährleisten, ohne dadurch eine weitergehende Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftsbildes hervorzurufen.

Unter Berücksichtigung aller hierzu relevanten Gesichtspunkten und unter Abwägung der gemeindlichen Interessen an der Bildung dieser beiden Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften und dem Erhalt der ursprünglich ausgewiesenen Gartenflächen kann von der Verabschiedung des Bebauungsplanes "Bruch, I. Abschnitt", 1. Änderung, nicht abgesehen werden.

Ketsch, den 08.06.1998

  
Wirnshofer,  
Bürgermeister