

## Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 3. Änderung"

- I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 06.07.1979, § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 01.04.1985 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 17.12.1984 (GBl. S. 675) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung am 24.11.1986 den Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 3. Änderung" als **Satzung**.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1:1000 für das Änderungsgebiet:
    - zwischen Schwetzinger Straße / Karlsruher Straße / hintere Grenze der Grundstücke Hebelstraße / hintere Grenze der Grundstücke Hardtwaldstraße / Hardtwaldstraße / Teilfläche westlich der Hardtwaldstraße im Bereich der Einmündung der Hardtwaldstraße in die Schwetzinger Straße;
    - zwischen Hebelstraße / Karlsruher Straße / Schönauer Straße;
  - b) Detailzeichnungen der Bereiche nach § 7 dieser Satzung im Maßstab 1:250;
  - c) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 8;
  - d) die Begründung vom 06.11.1986 ist eine Beigabe zum Bebauungsplan.
- III. Mit Wirksamwerden der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert in

- "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
- "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
- "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.

### § 2

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen, der Geschößflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse oder als Höchstgrenze erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die zulässige Bebauung der einzelnen Baugrundstücke richtet sich nach den Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
2. Gauben sind nur bei 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen Gebäuden, Kniestöcke bei 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen Gebäuden bis 1,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden bis 0,30 m und nur ausnahmsweise zulässig.
3. Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden 1,0 m -jeweils gemessen ab Oberkante Fußweg- nicht überschreiten.
4. Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
  - a) 1-geschossige Gebäude:  
Flachdach, Satteldach oder Walmdach - 0 bis 22 Grad Neigung
  - b) 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossige Gebäude:  
Satteldach - 45 Grad Neigung
  - c) 2-geschossige Gebäude:  
Satteldach - 30 Grad Neigung
  - d) 3- bis 4-geschossige Gebäude:  
Flachdach oder Satteldach - 22 Grad Neigung
  - e) Gebäude in Sondergebieten:  
Flachdach oder Satteldach - 22 Grad Neigung

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3 Grad nach oben oder unten abgewichen werden.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung der abgewalmten Seiten darf in diesen Fällen von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

Bei Doppelhäusern müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

§ 5

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

1. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen wurden, in den Bauwich zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Bei Eckgrundstücken können die Garagen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan erstellt werden. Der Abstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Für Geschossbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder Halbtiefgaragen zu errichten.
2. Nebengebäude sind nur in den Sondergebieten als Zubehörräume zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauunutzungsVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
3. Hinweis: Bei Einzel- und Doppelhäusern ist für jede Wohnung mindestens ein privater Stellplatz anzulegen.  
Für Geschossbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
4. Die für Geschossbauten außerhalb der Hausgrundstücke ausgewiesenen Stellplatz- oder Garagengrundstücke können als Flächenanteile zur maßgebenden Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m -gemessen ab Oberkante Fußweg- nicht überschreiten.
2. Bei den Geschossbauten sind Einfriedigungen nicht zulässig.

§ 7

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Plankstadter Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung angelegt.


Die Gestaltung und Anordnung der Kraftfahrzeug-Abstellplätze und Grünbereiche bestimmt sich nach der Detailzeichnung im Maßstab 1:250, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 8

Die Bebauungsplansatzung "Ketsch-Ost" vom 06.07.1971 und die Bebauungsplansatzung "Ketsch-Ost, 1. Änderung" vom 03.04.1978 sowie die Bebauungsplansatzung "Ketsch-Ost, 2. Änderung" vom 24.11.1980 treten mit Inkrafttreten dieser Satzung für die Gebiete außer Kraft, die vom Geltungsbereich der Satzung "Ketsch-Ost, 3. Änderung" erfaßt werden. Der Geltungsbereich ist unter Nr. II dieser Satzung verbal beschrieben und in der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichen 15.12 der Planzeichenverordnung 81 umgrenzt.

Ketsch, den 12. DEZ. 1986

Der Bürgermeister:

  
Schmid

