

## Bebauungsplan "Ketsch - Sandgrubenweg"

- I. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 01.04.1985 i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 17.12.1984 beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung am 26. August 1991 den Bebauungsplan "Ketsch - Sandgrubenweg" als Satzung.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Nachstehende Festsetzungen in den §§ 1 bis 6.
  - b) Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1:500
    - Flurstücks Nr.: 326/6; 326/9; 326/4;  
326/16 sowie 131/4
    - zwischen Hockenheimer Straße (L 599) und Sandgrubenweg sowie Kreuzwiesenweg und Grenze des Flurstücks Nr. 326/16.
  - c) Die Begründung vom 08. August 1991 ist eine Beigabe zu diesem Bebauungsplan.
- III. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**§ 1**

**Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als  
"Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO"  
ausgewiesen.

**§ 2**

**Maß der baulichen Nutzung**

1. a) Die Grundflächenzahlen und die Geschoßflächenzahlen werden nach § 17 BauNVO entsprechend den Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen festgelegt.
- b) Als Höchstwerte werden vorgegeben:  
Für alle Gebäude; Grundflächenzahl = maximal 0,4  
(Für 1-geschoß. Gebäude; Geschoßflächenzahl = max. 0,4)  
Für 2-geschoß. Gebäude; Geschoßflächenzahl = max. 0,8  
Dies gilt auch, wenn die Baufenster in den Bebauungsplanzeichnungen hiervon abweichend sind.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich wird eine 1- bzw. 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, wie im planerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

**§ 3**

**Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind. Die zulässige Bebauung der einzelnen Baugrundstücke richtet sich nach den Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen maßgebend.  
Falls keine Eintragung vorliegt, ist die Firstrichtung variabel.
2. Kniestöcke sind für die Hauptbaukörper bis 0,50 m zulässig.
3. Dachgauben sind generell zulässig.  
Gestaltung:
  - a) Der Ansatz einer Dachgaube muß in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen und unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.
  - b) Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.
  - c) Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite betragen.
  - d) Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten gemessen ab Außenwand.
4. Die Sockelhöhe darf bei allen Gebäuden 0,50 m - jeweils ab Oberkante Fußweg gemessen - nicht überschreiten.
5. Als Dachformen werden Satteldächer und versetzte Pultdächer zugelassen.

6. Die Dachneigung beträgt:
- a) Für 1-geschossige Gebäude 35 Grad Neigung
  - b) Für 2-geschossige Gebäude 30 Grad Neigung

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

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

## § 5

### Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,00 m - gemessen ab Oberkante Fußweg - nicht überschreiten, jedoch sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke offene Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe erlaubt.

Bei Straßeneinmündungen darf die maximale Einfriedigungshöhe 0,80 m betragen.

## § 6

### Garagen/Stellplätze

Die in den Bebauungsplanzeichnungen besonders gekennzeichneten Flächen sind von Garagen und Stellplätzen freizuhalten.

Ansonsten gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben der LBO und BauNVO.

Desweiteren müssen die Bereiche der Sichtwinkel von Straßeneinmündungen, von Garagen und Stellplätzen frei bleiben.

**Hinweis:** Der Bestandschutz der bestehenden Gebäude ergibt sich aus Artikel 14 Grundgesetz sowie durch die hierzu aufgestellten Grundsätze der Rechtsprechung und muß in jedem Einzelfall geprüft werden.

Ketsch, den 26. August 1991

  
Wirnshofer,  
Bürgermeister

