

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAU-
VORSCHRIFTEN
„BRUCHRAIN – 2. ABSCHNITT“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

APRIL 2018

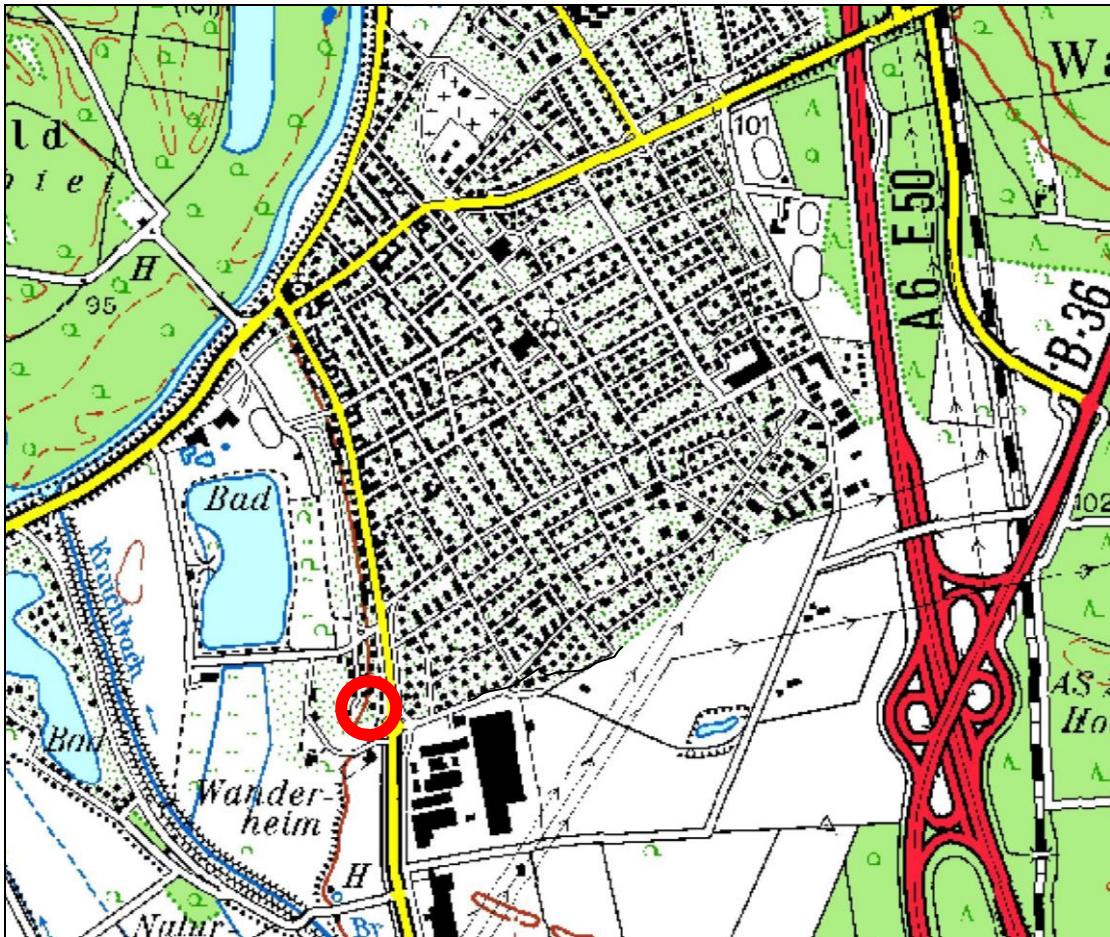
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	7
6. Bisheriges Baurecht	8
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	9
7.1 Vorhandene Nutzungen	9
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.3 Vorhandene Erschließung	12
7.4 Technische Infrastruktur	12
7.5 Immissionsschutz	12
7.6 Artenschutz	13
8. Planung	14
8.1 Planungsvarianten	14
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
8.2.4 Bauweise	16
8.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
8.3 Örtliche Bauvorschriften	16
8.3.1 Regelungen zur Dachgestaltung	16
8.3.2 Einfriedungen	17
8.3.3 Zahl notwendiger Stellplätze	17
8.4 Verkehrserschließung	18
8.5 Grünordnung	18

8.6	Versorgung	18
8.7	Entwässerung	19
9.	Bodenordnung	19

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Gemeinde Ketsch und umfasst das Anwesen Hockenheimer Straße 110 mit dem angrenzenden parkartigen Gartenbereich.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 6697, 6699/1, 6700, 6701, 6702 und 6704
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 334, 340 und 6699/1
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 340
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 131/14 (Fuß- und Radweg entlang der Hockenheimer Straße) und 6697.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 334/1 und 6699.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Anwesen Hockenheimer Straße 110 stellt den verbliebenen Rest einer früheren gewerblichen Nutzung am südlichen Ortsrand von Ketsch westlich der Hockenheimer Straße dar. Es handelt sich um das ursprünglich vom Eigentümer des Gewerbebetriebs genutzte Wohnhaus mit seinem umgebenden, parkartigen Garten. Für dieses Anwesen bestehen Umnutzungsabsichten.

Planungsrechtlich befindet sich der überwiegende Teil des Anwesens im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nur das nördlich gelegene Flurstück 6699 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ aus dem Jahr 2002 einbezogen.

Die Flächen südlich und westlich des Anwesens Hockenheimer Straße 110 sind durch eine Einzelhandelsnutzung, die durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ planungsrechtlich abgesichert ist, genutzt. Weiterhin folgt südlich daran das Gelände des örtlichen Schützenvereins.

Die Flächen nördlich und östlich – auf der gegenüberliegenden Seite der Hockenheimer Straße – sind durch eine Wohnbebauung geprägt, wobei die nördlich folgende Bebauung aufgrund der topographischen Lage an der Gestadekante deutlich tiefer liegt. Eine unmittelbare Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung über die Hockenheimer Straße besteht nicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigenarten der Umgebungsbebauung eröffnet der Maßstab des planungsrechtlich Zulässigen nach § 34 BauGB auch Nutzungen, die städtebauliche Spannungen in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherung von planungsrechtlich zugelassenen Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld sowie – in Bezug auf Einzelhandel - die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern auslösen können. Weiterhin kommt dem Anwesen eine prägende Wirkung in Bezug auf die südliche Ortseinfahrt zu.

Die Gemeinde sieht daher die Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen.

Planerische Zielsetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind insbesondere

- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine mit den umgebenden Nutzungen verträglichen Bebauung des Areals

- die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der südlich und westlich angrenzenden Einzelhandels- und Sportnutzungen
- die Wahrung der bislang zulässigen Emissionsmöglichkeiten der südlich und westlich angrenzenden Einzelhandels- und Sportnutzungen
- die Wahrung einer angemessenen Gestaltungsqualität im Bereich der südlichen Einfahrt in die wohnbaulich genutzten Teile von Ketsch

3. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bislang weit überwiegend dem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. In den Flächen, die dem unbepflanzten Innenbereich zuzuordnen sind, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. In der kleinen Teilfläche, die in den Bebauungsplan „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ einbezogen ist, werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt.

Daher kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da:

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

Mit dem Bebauungsplan „Hockenheimer Straße 110“ wird der Bebauungsplan „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ im Bereich des Flurstücks 6699 ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Damit ergeben sich für das Planungsgebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorrangaussagen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Nördlich und östlich angrenzend folgen weitere Wohnbauflächen. Südlich folgt eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ sowie eine Sport- und Freizeitfläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan steht gemäß Schreiben des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 22.02.2018 in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da Mischgebiete in dieser Größenordnung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

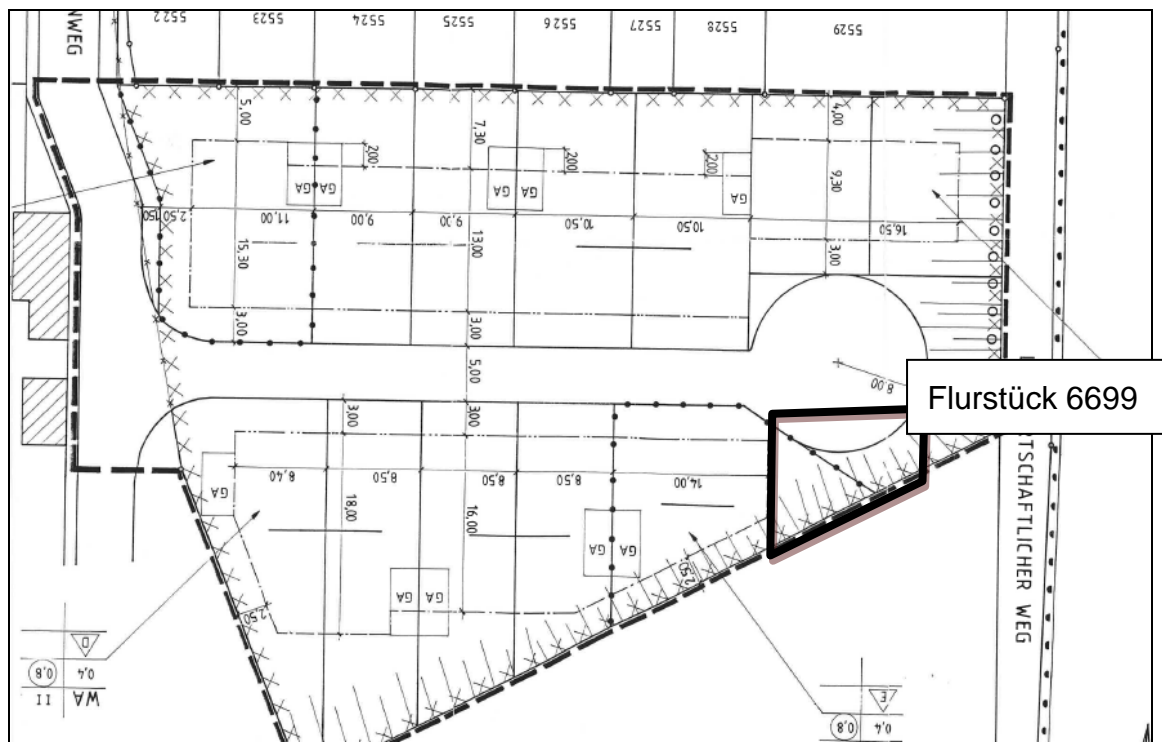
6. Bisheriges Baurecht

Planungsrechtlich befindet sich der überwiegende Teil des Anwesens im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nur das nördlich gelegene Flurstück 6699 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ aus dem Jahr 2002 einbezogen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandene Bebauung kann angesichts der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Umfeld keiner Baugebietsart gemäß BauNVO zugeordnet werden. Aus der Eigenart der näheren Umgebung kann daher in Hinblick auf die zulässige Nutzung sowohl eine Zulässigkeit für eine gewerbliche Nutzung wie auch für eine Wohnnutzung abgeleitet werden. Das Maß der baulichen Nutzung als Einfügestab leitet sich im unbeplanten Innenbereich nicht aus einer Verhältniszahl, sondern aus der tatsächlich überbauten Fläche ab. Insofern begrenzt sich die mögliche Überbauung auf ein Maß in der Größenordnung der Grundfläche des bestehenden Gebäudes, da die Einzelhandelsmärkte in der Umgebung als Sonderbauten hier nicht maßstabsbildend herangezogen werden können und alle anderen Gebäude in der näheren Umgebung kleiner sind. Weiterhin ergibt sich eine maximal zweigeschossige Bebauung. Die Bauweise in der Umgebung ist durch eine offene Bauweise mit Einzel- und vereinzelt Doppelhäusern geprägt. Die Grundstücksfläche, die gemäß dem Einfügestab überbaut werden könnte, endet nahe an der Rückseite des bestehenden Gebäudes. Eine Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe hinter der Erschließungsstraße liegt in der Umgebung nicht vor.

Der Bebauungsplan „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ aus dem Jahr 2002 setzt für das Flurstück 6699 eine öffentliche Grün- und eine Verkehrsfläche fest. Die Grundstücksbildung ist jedoch abweichend vom Bebauungsplan ausgeführt worden. Die Wendeanlage tangiert daher das Flurstück 6699 nicht mehr.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Sandgrubenweg, 2. Abschnitt", genordet.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist durch ein zweigeschossiges, villenartiges Wohngebäude bebaut. Das Wohnen ergänzende gewerbliche oder sonstige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebäude war jedoch früher Teil einer ausgedehnten gewerblichen Nutzung, die zwischenzeitlich jedoch vollständig aufgegeben und in ein Wohngebiet umgenutzt wurde.

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich als Grundstück, das neben dem Wohnhaus vor allem durch eine parkartige Gartenanlage mit altem Baumbestand geprägt ist. Die dichten Gehölzstrukturen ziehen sich entlang der Gestadekante über das Planungsgebiet weiter hinaus Richtung Westen.



Blick auf das Planungsgebiet (Quelle: Google maps)

Die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung sind im Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits teilweise eingeschränkt. Die bestehende Versiegelung geht dabei nicht über das in einem ländlichen Wohngebiet übliche Maß hinaus.

Auch die kleinräumliche Durchlüftung und nächtliche Kaltluftentstehung wird durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet beeinflusst. Eine wesentliche Überwärmung des Plangebiets ist jedoch auch während sommerlicher Hochdruckwetterlagen aufgrund der starken Durchgrünung nicht zu erwarten.

Die privaten Gartenflächen wird nur bedingt genutzt. Sie bildet im räumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden Hangkante einen kleinteiligen Lebensraum für heimische Vögel und andere Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Hinweise auf die im Planungsgebiet anzunehmenden Arten ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten *“Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie - Neubau eines Nahversorgungszentrums, Ketsch, Hockenheimer Straße“*, erstellt durch Spang-Fischer-Natschka GmbH (SFN), November 2013, welches für die südwestlich angrenzende Einzelhandelsfläche erstellt wurde.

Zauneidechse

Im Bereich der heutigen Einzelhandelsfläche wurden Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Diese Vorkommen bestanden in erster Linie in den „Randbereichen des Untersuchungsgebiets, wo Gebüsche und Brombeerhecken Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Boden ist im gesamten Gebiet überwiegend sandig und stellt ein geeignetes Substrat für die Eiablage sowie für Sonnplätze dar. Die Wiesenfläche im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird von der Zauneidechse nicht oder in nur sehr geringem Ausmaß genutzt. Hier gibt es zu wenige Versteckmöglichkeiten, die Schutz vor Freßfeinden und Schattenplätze bieten, die die Tiere während der Mittagshitze aufsuchen könnten. Vermutlich liegen die Schwerpunkte des lokalen Bestands der Zauneidechse außerhalb des Untersuchungsgebiets und die festgestellten Individuen sind nur ein kleiner Teil dieses Bestands. Vor allem westlich und nördlich, direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befinden sich geeignete Habitate für die Zauneidechse. Die trotz der geeigneten Habitatstrukturen im Randbereich insgesamt geringe Anzahl an nachgewiesenen Individuen ist auf die starke Frequentierung der Fläche durch Katzen aus den angrenzenden Wohngebieten und durch Spaziergänger mit Hunden zurückzuführen.“ (SFN, November 2013). Die angesprochen Flächen nördlich des damaligen Untersuchungsgebiets betreffen voraussichtlich auch den Geltungsbe- reich des Bebauungsplans „Bruchrain – 2. Abschnitt“.

Vogelarten

Im Verlauf der Bestandserhebung wurden insgesamt 31 Vogelarten im Untersu- chungsgebiet registriert. Für 11 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstu- fung als Brutvogel rechtfertigen.

Der nachgewiesene Brutbestand besteht fast ausschließlich aus häufigen und weitverbreiteten Vogelarten der Wälder und gehölzreichen Landschaften. Neben Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen zählen hierzu auch Feldsperling, He- ckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Star, Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phyl- loscopus collybita*). Vervollständigt wird der nachgewiesene Brutvogelbestand des Untersuchungsgebiets durch den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), der als Kulturfolger gilt und vor allem Strukturen im Siedlungsbereich als Bruthabitat nutzt.

Als Nistplatz geeignete Habitatstrukturen finden die nachgewiesenen Brutvogelarten ausschließlich am Rand des Untersuchungsgebiets. Der nordwestliche Rand- bereich des Untersuchungsgebiets umfasst eine seit längerer Zeit brach liegende Gartenparzelle mit hohem Gehölzanteil, die von wenigen Gehölzbrütern als Brut- habitat genutzt wurde. In den angrenzenden Schrebergärten und Gehölzflächen wurden weitere Brutvorkommen häufiger und weitverbreiteter Vogelarten festge- stellt.

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Streng geschützte Vogelarten kamen 2012 ausschließlich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vor.

7.3 Vorhandene Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Hockenheimer Straße. Der gegebene Ausbauzustand dieser Straße ist für die bestehende Nutzung ausreichend. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

7.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits vollständig mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Leitungsinfrastruktur ist nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Anwesens Hockenheimer Straße 110 erfolgt über das Flurstück 6699 in den Sandgrubenweg. In der Hockenheimer Straße selbst besteht keine Möglichkeit für einen Kanalanschluss.

7.5 Immissionsschutz

Als mögliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen kommen die südlich gelegenen Lebensmittelmärkte, der ebenfalls südlich gelegene Schützenverein sowie die Hockenheimer Straße in Betracht.

Die Schalleinwirkungen der südlich gelegenen Lebensmittelmärkte sowie des Schützenvereins wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bruchrain“ durch das Gutachten *„Schalltechnischer Untersuchungsbericht. Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums, Hockenheimer Straße, 68775 Ketsch und Beurteilung der Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft. Berechnung der Emissionen der Schießanlage der Schützengilde 1953 Ketsch e. V. und Prognose der Immissionen an den gewählten Immissionsorten“*, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 03.05.2011, geprüft.

Dabei ergab sich, dass die Schallimmissionen durch die Verbrauchermärkte die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten im Planungsgebiet unterschreiten.

Da jedoch weiterhin eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch den Schießlärm gegeben war, wurden zwischenzeitlich Maßnahmen zum Schallschutz an der Schießanlage vorgenommen. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte mittlerweile eingehalten werden.

In Bezug auf den Verkehrslärm ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht eingehalten werden können. Ungeachtet dessen werden durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind. Ein möglicher-

weise bestehender Konflikt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der nahegelegenen Hockenheimer Straße wird durch die Planung nicht verschärft.

Daher ist es gerechtfertigt, die Konfliktlösung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu verlagern. Im Rahmen dieser Verfahren ist für geplante Gebäude gemäß § 14 LBO der erforderliche Schallschutz nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf die Erfordernisse des Schallschutzes ergänzt.

7.6 Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als mäßig dicht bebauten Gebiet mit einer zusammenhängenden Gartenzone im rückwärtigen Bereich ist das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebäudebestands für die nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die grundlegende Struktur des Plangebiets im Wesentlichen erhalten bleibt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und den angrenzenden Grünflächen weiterhin gewahrt bleibt. Eine Tötung artenschutzrechtlich geschützter Tiere durch Baumaßnahmen kann in der Regel durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Anpassung der Bauzeiten, Vergrämung, Umsiedlung) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8. Planung

8.1 Planungsvarianten

Für das Planungsgebiet sind grundlegend unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten denkbar. Zu nennen sind hier insbesondere:

- Sicherung der durch eine parkartige Gartenanlage geprägten Eigenart des Gebiets aufgrund der Gestaltwirkung für den südlichen Ortsrand und der nicht auszuschließenden Bedeutung des Geländes für europäische Vogelarten und gegebenenfalls sonstige streng geschützte Arten.

Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Gebäude in dem sich bereits bislang nach § 34 BauGB gegebenen Rahmen.

- Einbeziehung der Fläche in das südlich angrenzende Nahversorgungsareal zur Ergänzung der Einzelhandelsausstattung mit ergänzenden Sortimenten im Rahmen der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde bzw. der übergeordneten raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung. Denkbar ist auch eine Erweiterung der Stellplatzanlage bei gleichzeitiger Erhaltung zumindest eines Teils der Gartenanlage.
- Entwicklung einer für Wohnungsbau nutzbaren Fläche unter Wahrung der bislang zulässigen Emissionsmöglichkeiten der südlich und westlich angrenzenden Einzelhandels- und Sportnutzungen
- Entwicklung einer sowohl für Kleingewerbe als auch für Wohnungsbau nutzbaren Fläche unter Wahrung der bislang zulässigen Emissionsmöglichkeiten der südlich und westlich angrenzenden Einzelhandels- und Sportnutzungen

Nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Ketsch entschieden, dass keine grundlegende Neustrukturierung des Areals mit Ausdehnung der Bebauung über den heute bereits zulässigen Rahmen hinaus ermöglicht werden soll, da ansonsten grundlegende Konflikte in Hinblick auf die schutzwürdigen Belange der südlich angrenzenden Nutzungen (Einzelhandel und Schützenverein) und/oder mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten wären. Weiterhin wären artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

Eine Einbeziehung der Fläche in den südlich angrenzenden Einkaufsbereich hätte das Risiko einer Schwächung des Ortskerns beinhaltet und wurde daher nicht weiterverfolgt.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der gemischten Nutzung der Umgebung des Planungsgebiets mit Einzelhandel und Vereinsnutzung im Süden, Gewerbe im Südosten und Wohnen im Nordosten und Norden wird das Planungsgebiet in seinen bereits bebauten

Teilflächen als Mischgebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sowie – angesichts der prägnanten Lage an der südlichen Ortseinfahrt – werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für die rückwärtig gelegenen Gartenflächen besteht auf Grundlage von § 34 BauGB kein Baurecht. Es wird daher keine Erforderlichkeit gesehen, diese Flächen mit in die Festsetzung als Mischgebiet einzubeziehen. Vielmehr erfolgt hier eine Festsetzung als private Grünfläche (vgl. Kapitel 8.5).

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zur Absicherung des gegebenen Gebäudebestands sowie angemessener Erweiterungs- und Umstrukturierungsmöglichkeiten wird unter Beachtung des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch bei einer Bewertung nach § 34 BauGB wäre bislang kein höherer Versiegelungsgrad möglich gewesen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen sind.

Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung der Bebauung am Übergang in die Ortslage zu begrenzen und um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung am Ortsrand in die umgebende Baustruktur einfügt, werden entsprechend des Bestandes maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe werden nicht gemacht. Damit wird gegenüber dem Bestand eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit auch in die Höhe zugelassen, solange kein drittes Vollgeschoss entsteht.

8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern und dabei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, wie sie auch nach § 34 BauGB gegeben gewesen wären, einzuräumen. Daher orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche am Gebäudebestand, erlaubt jedoch eine Ausdehnung um ca. 5 m nach Westen und Süden. Richtung Norden wird ein Heranrücken bis auf 5 m an die nördliche Grundstücksgrenze erlaubt. Zur Hockenheimer Straße soll der offene Charakter, der sich Richtung Norden durch die dortige tieferliegende Bebauung fortsetzt, beibehalten werden. Daher wird zum Geh- und Radweg entlang der Hockenheimer Straße ein Mindestabstand von 10 m vorgegeben.

Um Härten durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen zu ver-

meiden wird geregelt, dass als Ausnahme im Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtigen und der seitlichen Baugrenze auf der Hälfte der Gebäudebreite, höchstens jedoch auf 5 m, bis zu einer Tiefe von max. 2 m, zugelassen werden kann. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind jedoch einzuhalten.

8.2.4 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise ist vom vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet und als offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden zudem nur Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden und prägen daher das Gebiet auch derzeit nicht mit.

8.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung der Eigenart des Planungsgebiets mit seiner großzügig unbebauten Gartenfläche wird geregelt, dass nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß LBO unterliegen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden jedoch überall zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Garagen und Stellplätze widersprechen grundlegend der Festsetzung einer privaten Grünfläche. Sie sind daher nur im Mischgebiet zulässig. Weitergehende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden nur dahingehend getroffen, dass Garagen aus Gründen der Verkehrssicherheit mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Hinterkante des Gehwegs der Hockenheimer Straße zurück stehen müssen.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher auf Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zur Zahl notwendiger Stellplätze beschränkt.

8.3.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand ist die Dachlandschaft im Plangebiet wesentlich für die Ansicht der Ortslage von Süden. Um das bisher geordnete und harmonische Ortsbild im Bereich der südlichen Ortseinfahrt nicht

durch untypische Dachformen zu gefährden wird festgesetzt, dass im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° allgemein zulässig sind.

Für Garagen, Dachgauben und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind auch geringere Dachneigungen zulässig, da diese Anlagen weniger deutlich auf die Dachlandschaft und das Ortsbild einwirken.

Dachgauben

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben sind von den westlich angrenzenden Bebauungsplänen „Sandgrubenweg“, „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ und „Ketsch Süd – Neufassung“ abgeleitet. Damit wird gewährleistet, dass sich das Plangebiet in Bezug auf die Dachgestaltung in die umgebenden Bauflächen einfügt.

8.3.2 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen mit einer maximal zulässigen Höhe von 2 m entspricht der Regelung, die für sonstige Baugebiete auch getroffen wurde. Angesichts des topographisch bewegten Geländes ist der Bezugspunkt jedoch nicht die Hinterkante des Gehwegs, sondern die Oberkante des natürlichen Geländes auf der tieferliegenden Seite der Einfriedung. Damit sollen insbesondere überhohe Einfriedungen in Richtung der nördlich angrenzenden, tieferliegenden Bebauung vermieden werden.

8.3.3 Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der 1997 erlassenen „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch, die jedoch auf das Planungsgebiet keine unmittelbare Anwendung findet und deren Inhalte daher als örtliche Bauvorschrift mit aufgenommen werden muss. Es werden bei Mehrfamilienhäusern für Einzimmerwohnungen je ein Stellplatz, für Zweizimmerwohnungen je 1,5 Stellplätze und für alle übrigen Wohnungen je zwei Stellplätze verlangt. Bei Einfamilienhäusern sind generell zwei Stellplätze gefordert.

Mit der Regelung der Satzung zur Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen, durch die sichergestellt werden kann, dass auch im Rahmen einer Nachverdichtung eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden muss. Es wird in ausreichendem Maß gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum so weit als möglich von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden kann.

Ein weitergehender Regelungsbedarf bei den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ergibt sich nicht.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind weder erforderlich noch vorgesehen.

8.5 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, bei der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem Ausgangszustand nicht wesentlich verändert wird, sind durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft rückwärtig zum vorhandenen Gebäude liegende Gartenbereich als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine bauliche Nutzung, die über Anlagen zur Gartengestaltung hinausgehen, ausgeschlossen und die Fläche somit in ihrer Grundstruktur gesichert. Weiterhin wird geregelt, dass für großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung nur die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas zulässig ist. Zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung des Niederschlagswassers werden Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Weiterhin sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder bei aus Verkehrssicherheitsgründen nach Zustimmung durch die Gemeinde erforderlichen Fällungen sind die entfallenden Bäume durch Neupflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu ersetzen. Damit ist sichergestellt, dass der parkartige Charakter der Gartenfläche erhalten bleibt.

8.6 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

8.7 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bislang über die vorhandene Kanalisation.

Die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit des Planungsgebiets orientieren sich an dem Maß, das auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich zu legen war. Damit ergibt sich in Bezug auf das Schmutzwasser kein relevant erhöhter Abfluss in die Kanalisation. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen in der Regel eine Pflicht zur Versickerung. Aufgrund vorliegender Kenntnisse aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Bruchrain“ ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse für eine Versickerung gut geeignet sind. Allerdings ist zu gewährleisten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende, tieferliegende Bebauung am Sandgrubenweg zu erwarten sein dürfen.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den