

GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ORTSKERN – TEILBEREICH B, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss

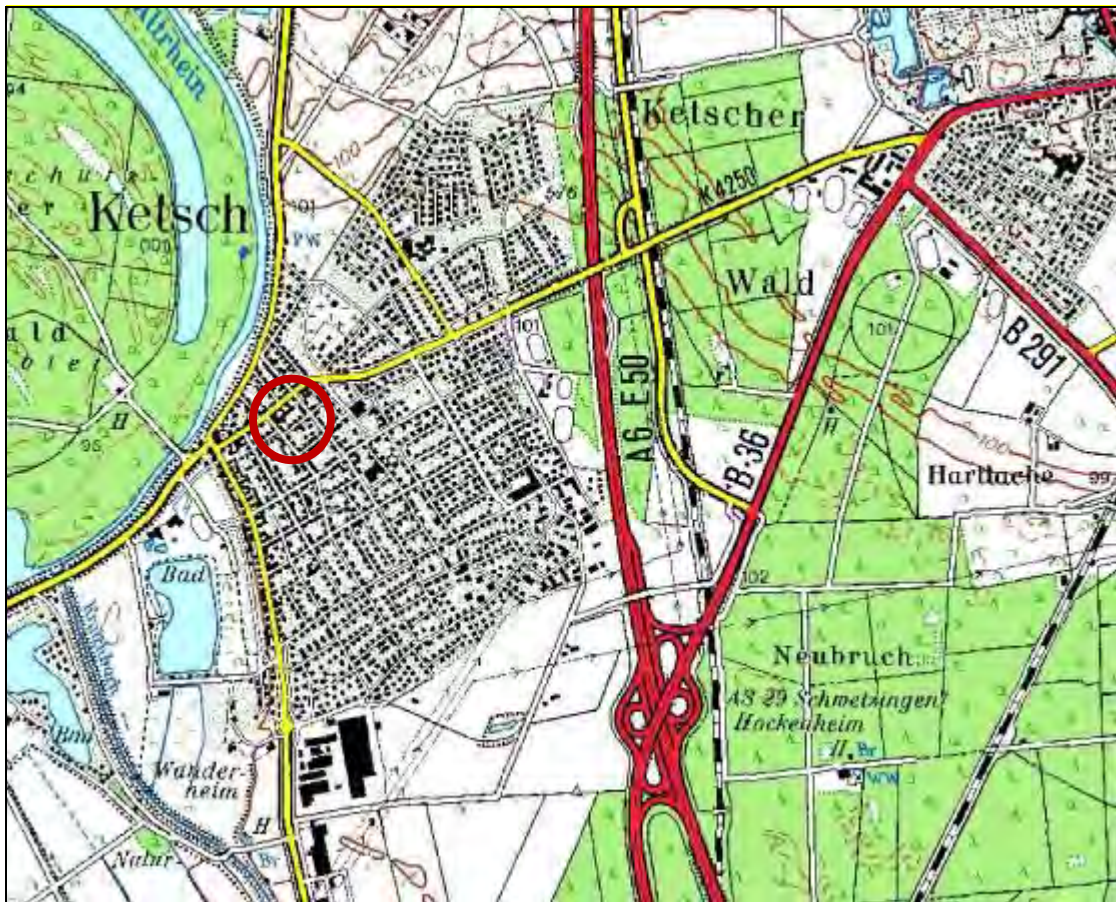
JULI 2021

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	8
7.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	8
7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.4 Immissionsschutz	10
7.6 Bodenschutz.....	10
8. Planung.....	11
8.1 Städtebauliche Konzeption	11
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.3 Örtliche Bauvorschriften	16
8.4 Verkehrserschließung.....	16
8.5 Ver- und Entsorgung.....	16
8.5 Grünordnung.....	17
9. Bodenordnung	19

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde Ketsch zwischen der Schwetzingener Straße und der Herzogstraße östlich der Schillerstraße.



Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.230 m² und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 41 (Schwetzingener Straße).
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 9, 9/1 und 9/2.
- im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 8/15 und 8/9.
- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 7 und 748/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 8 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Ketsch unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde Ketsch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für den Bereich des Anwesens Schwetzinger Straße 32 beabsichtigen die Eigentümer eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus im rückwärtigen Bereich. Bisher ist das Grundstück in typischer Haus-Hof-Bauweise mit einem straßenseitig gelegenen Wohngebäude und einer rückwärtigen, quer stehenden Scheune bebaut. Das zusätzliche Wohnhaus soll hinter der Scheune errichtet und von der Schillerstraße bzw. der Zufahrt der angrenzend an das Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze erschlossen werden. Die Scheune soll erhalten bleiben und ebenfalls in ein Wohngebäude umgebaut werden.

Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ aus dem Jahr 2008. Die geplante ergänzende Bebauung durch ein weiteres Wohngebäude befindet sich jedoch außerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und ist demnach auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig. Daher wird zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich. Insbesondere sind die überbaubaren Grundstücksflächen neu abzugrenzen.

3. Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung eines bereits bebauten Teils der Ortslage geschaffen werden. Da es sich dabei um eine Maßnahme zur Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt.

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

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- 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 auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ungeachtet dessen werden die für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beachtet.

Mit dem Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B, Änderung 1“ wird der Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“ im Bereich des Flurstücks 8 ersetzt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Der Bebauungsplan passt sich an die Ziele der Raumordnung an.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2020 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

In Bezug auf fachrechtliche Schutzgebiete im Einwirkungsbereich des Plangebiets ergibt sich folgendes:

Naturschutzrecht

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserrecht

Im Plangebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich bislang planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ aus dem Jahr 2008.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Grundstücksfläche zwischen der Schwetzingen Straße und der Hinterkante der vorhandenen Scheune. Entlang der Schwetzingen Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie, im Übrigen durch Baugrenzen begrenzt.

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“

Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine zulässige Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt 7,00 m, die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 10,50 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Nebenanlagen um 0,2 und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist in den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass als Dachformen Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig sind.

Im rückwärtigen Bereich können ausnahmsweise Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer sowie bei eingeschossigen rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen flächig begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 45 Grad und bei zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden auf maximal 35 Grad begrenzt. Es bestehen Ausnahmen, in denen Dachneigungen bis 50 Grad zulässig sind und weitere Regelungen hinsichtlich der Dachformen von Nebenanlagen.

Des Weiteren sind in dem Bebauungsplan Regelungen zu Dachaufbauten, Dachüberständen und Dacheindeckung getroffen worden.

Örtliche Bauvorschriften bestehen außerdem zu Zwerchhäusern, Nebenanlagen und Einfriedungen.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Fußweg, nicht überschreiten.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist bis zu einer Tiefe von ca. 40 m ab der äußeren Erschließungsstraße Schwetzinger Straße in einer Haus-Hof-Bauweise, mit straßenseitigem Hofgebäude und rückwärtiger, quer stehender Scheune bebaut. Der an die rückwärtige Scheune anschließende Bereich wird als Gartenfläche genutzt.

Die Nachbarbebauung entlang der Schwetzinger Straße ist gekennzeichnet durch eine Mischung aus Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen sowie Wohnnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen und rückwärtigen Gebäudeteilen.

Im rückwärtigen Bereich grenzt im Südwesten ein der Schillerstraße zugeordneter öffentlicher Parkplatz an das Plangebiet. Die umgebende Bebauung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in der Haus-Hof-Bauweise geprägt.



Luftbild

Quelle: Google Earth

7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das straßenseitige Gebäude sowie die bestehende Scheune sind über die Schwetzingener Straße verkehrlich erschlossen.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist eigenständig von der Schillerstraße bzw. über die angrenzend an das Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze erschlossen. Die geplante ergänzende Bebauung kann über diese Zufahrt verkehrlich erschlossen werden. Der gegebene Ausbauzustand der Zufahrt ist für die geplante Nutzung ausreichend.

Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt bislang über die in der Schwetzingener Straße verlegten Leitungen. Für die geplante rückwärtige Bebauung ist eine Erschließung durch eine Verlängerung der die Gebäude Schillerstraße 1 und 1a erschließenden Leitungen denkbar.

7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche. Der rückwärtige Bereich des Anwesens Schwetzingener Straße 32 sowie auch der Bereich zwischen dem straßenseitigen Hofgebäude und der Scheune stellt sich als gepflegte Gartenfläche dar.

Die Scheune sowie die derzeit noch unbebauten Flächen und Gartenzonen im rückwärtigen Bereich können einen Lebensraum für heimische Vogelarten, für gebäudebewohnende Fledermausarten und für sonstige Tierarten der Siedlungsräume darstellen.

Es kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in

den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung oder bei einem Abbruch bzw. Umbau bestehender Gebäude einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.4 Immissionsschutz

Als Schallquelle wirkt die Schwetzinger Straße auf das Plangebiet ein. Im Rahmen der Erstellung des bislang gültigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ wurden daher Maßnahmen zum Schallschutz in Form von Vorgaben zur Dämmung der Außenbauteile festgesetzt.

7.6 Bodenschutz

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Süden des Plangebiets. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Gemäß dem bislang gültigen Bebauungsplan „Ortskern Teilbereich B“ ist das nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Schwetzinger Straße 34 (Flst.-Nr. 7) als eine altlastenverdächtige Fläche „Chemische Reinigung, B-Fall“ kartiert. Gemäß Mitteilung des Wasserrechtsamts beim Rhein-Neckar-Kreis wurde die Fläche inzwischen aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und als „A-Fall“ (Archivieren) bewertet.

Für das Plangebiet selbst liegen bislang keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Es ist an diesem Standort aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

8. Planung

8.1 Städtebauliche Konzeption

Die Eigentümer des Anwesens Schwetzinger Straße 32, Flurstück 8, beabsichtigen eine ergänzende Bebauung des insgesamt 1.234 m² großen Grundstücks mit einem Wohnhaus. Bislang ist das Grundstück in typischer Haus-Hof-Bauweise mit einem straßenseitig gelegenen Wohngebäude und einer rückwärtigen Scheune, die sich über die gesamte Breite des Grundstücks erstreckt, bebaut.

Das zusätzliche Wohnhaus soll hinter der Scheune errichtet und von der Schillerstraße bzw. der Zufahrt der angrenzend an das Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze erschlossen werden. Die Scheune soll erhalten bleiben und ebenfalls in ein Wohngebäude umgebaut werden.

Eine konkrete Planung für die geplante ergänzende Bebauung liegt bislang nicht vor.

Das Anwesen Schwetzinger Straße 32 ist derzeit in der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise mit straßenseitigem Hofgebäude und rückwärtiger, quer stehender Scheune bebaut. Eine Bebauung hinter der Scheune ist ortsuntypisch und scheidet daher aus städtebaulicher Sicht im Regelfall aus, zumal die Bebauung hinter der Scheune bei einem klassischen Haus-Hof-Grundstück über die Straßenseite und damit mittels einer Durchfahrt durch die Scheune oder neben der Scheune erschlossen werden müsste.

Beim vorliegenden Grundstück liegt jedoch ein Sonderfall dahingehend vor, dass der rückwärtige Teil des Grundstücks eigenständig von der Schillerstraße bzw. der Zufahrt der angrenzend an das Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze erschlossen ist. Die Breite dieser Zufahrtsmöglichkeit beträgt mehr als 6 m und ist damit vollauf ausreichend. Über die Zufahrt der angrenzend an das Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind bereits die Gebäude Schillerstraße 1 und 1a erschlossen.

Eine ergänzende rückwärtige Bebauung auf dem Anwesen Schwetzinger Straße 32 wird daher seitens der Gemeinde städtebaulich im Kontext mit der Bebauung Schillerstraße 1 und 1a und somit losgelöst vom straßenseitigen Gebäude Schwetzinger Straße 32 betrachtet. Unter dieser Maßgaben kann der geplante Standort des Gebäudes städtebaulich gerechtfertigt werden.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret vorgesehenen Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet geändert. Um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, wird das Plangebiet in 3 Teilflächen aufgeteilt.

Für den Teilbereich 1 an der Schwetzinger Straße wird die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aus dem Vorgängerbebauungsplan „Ortskern - Teilbereich B“ übernommen. Es bleibt ein Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind weiterhin nicht zulässig.

Die bestehende Scheune und der rückwärtig angrenzende Gartenbereich (Teilbereiche 2 und 3) werden dagegen, ausgehend von der geplanten Nutzung, nicht mehr als Mischgebiet, sondern als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten weiterhin aufgrund des besonderen Störpotentials und dem zu erwartenden Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen werden auch in dem Vorgängerbebauungsplan „Ortskern Teilbereich B“ in den südlich an das Plangebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (Teilbereich 1a und 1) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet an der Schwetzinger Straße

Im verbleibenden Mischgebiet an der Schwetzinger Straße werden die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans „Ortskern – Teilbereich B“ zum Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen.

Demnach bleibt für diesen Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine zulässige Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt 7,00 m, die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 10,50 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist – wie im Vorgängerbebauungsplan - für Nebenanlagen, Stellplätze etc. um 0,2 und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Die Regelung, dass wasserdurchlässig gestaltete Zufahrten lediglich zu 50 % in die Berechnung der GRZ heranzuziehen sind, wird jedoch nicht übernommen. Einerseits besteht für eine solche Regelung keine ausreichende Rechtsgrundlage in § 9 BauGB; andererseits ermöglicht diese Festsetzung im Extremfall eine – städtebaulich hier nicht gewollt – Vollversiegelung eines Grundstücks.

Wohngebiet WA 2

Für den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilbereich der bestehenden Scheune wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 12,50 m.

Die Zahl der Vollgeschosse für diesen Teilbereich wird – wie im Ursprungsbebauungsplan – mit maximal II festgesetzt.

Wohngebiet WA 3

Der Teilbereich der geplanten ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von maximal 0,4 und maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe des Gebäudes beträgt 4,8 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m.

Die Festsetzungen für diesen Teilbereich entsprechen somit den Festsetzungen des südlich an das Plangebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiets (Teilbereich 1a) des Vorgängerbebauungsplans „Ortskern Teilbereich B“.

Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und die Regelung zur Gebäudehöhe wird eine übermäßige Verdichtung des rückwärtigen Bereichs vermieden und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügen wird.

In beiden Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig. Diese Regelung besteht auch in dem Vorgängerbebauungsplan für die südlich an das Plangebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (Teilbereich 1a und 1).

Im gesamten Geltungsbereich dürfen - entsprechend der Regelung im Vorgängerbebauungsplan - die festgesetzte Traufhöhen in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt. Damit soll eine gegliederte Fassadengestaltung ermöglicht werden.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung wird auch in der Nutzungsschablone 1a des Bebauungsplans „Ortskern-Teilbereich B“ für das an das Plangebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet getroffen. Im Teilbereich WA 3 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal eine je Wohngebäude beschränkt. Für das verbleibende Mischgebiet wird keine Begrenzung geregelt.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden werden.

Bauweise

Im verbleibenden Mischgebiet an der Schwetzinger Straße wird – wie im Vorgängerbebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“ – keine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Damit sind dort grundsätzlich alle Bauweisen möglich. Der im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Verweis, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Bauweise daher nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB ergibt, wird nicht übernommen, da § 30 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Durch die festgesetzte Baulinie entlang der Schwetzinger Straße ergibt sich dennoch eine Bindung für die Gebäudeanordnung.

Für den Teilbereich WA 2 der bestehenden Scheune wird entsprechend der Bestandssituation die geschlossene Beweise festgesetzt.

Für den Teilbereich WA 3 der ergänzenden Bebauung des bislang unbebauten rückwärtigen Bereichs wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich durch die ergänzende Bebauung keine übermäßige bauliche Verdichtung ergeben kann. Gleichzeitig passt sich die ergänzende Neubebauung damit an die Bebauung Schillerstraße 1/1a an.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Vorgängerbebauungsplan „Ortskern-Teilbereich B“ umfasst die überbaubare Grundstücksfläche die gesamte Grundstücksfläche zwischen der Schwetzinger Straße und der Hinterkante der vorhandenen Scheune.

Die bislang durchgängig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Teilflächen aufgeteilt.

Das nordwestliche Baufenster umfasst das bestehende Gebäude an der Schwetzinger Straße. Hier wird die überbaubare Grundstücksfläche weiterhin entlang der Schwetzinger Straße durch eine Baulinie und im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche hält zu der südlich angrenzenden Teilbereichsfläche der Scheune einen Abstand von mindestens 4 m ein und orientiert sich dabei an den Strukturen der Bestandsbebauung.

Das südöstliche Baufenster umfasst den Bereich der bestehenden Scheune und der geplanten ergänzenden Bebauung. Um eine möglichst flexible Anordnung des geplanten Wohnhauses zu ermöglichen, wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. In dem Teilbereich der geplanten ergänzenden Bebauung hält die überbaubare Grundstücksfläche zu den angrenzenden Flächen einen Abstand von mindestens 2,5 m ein.

Die Festsetzungen, die ein Zurücktreten bzw. Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen erlauben, werden aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan „Ortskern-Teilbereich B“ ist bislang geregelt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Garten- und Gerätehäuschen u. ä. bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40,00 m³. Zu Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten war keine explizite Regelung getroffen.

Die einschränkende Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird nicht übernommen, da angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Begrenzung der zulässigen Versiegelung für den Bereich des Planungsgebiets keine städtebauliche Erforderlichkeit für diese Regelung mehr gesehen wird.

Um klare Rechtsverhältnisse zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie von Nebenanlagen zu schaffen, wird in der Änderung des Bebauungsplans jedoch klargestellt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Teilen der Grundstücksfläche und somit ohne flächenbezogene Einschränkung zulässig sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers sind entsprechend den Empfehlungen der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Neckar-Kreis Dacheindeckungen sowie Rinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) unzulässig.

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Immissionen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der Schwetzingener Straße werden für das Plangebiet die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans zum passiven Schallschutz übernommen, jedoch redaktionell neu gefasst und hinsichtlich der zugrundeliegenden Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aktualisiert.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Die zulässige Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach werden für das Plangebiet aus dem Vorgängerbebauungsplan „Ortskern – Teilbereich B“ übernommen. Im rückwärtigen Bereich können weiterhin ausnahmsweise Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer sowie bei eingeschossigen rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen flächig begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Auch hinsichtlich der Dachneigung werden die Festsetzungen weitestgehend aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Allerdings weist die bestehende Scheune eine Dachneigung von 50° auf, so dass für den mittleren Bereich des Grundstücks eine Anpassung erforderlich wurde.

Des Weiteren werden die in dem Bebauungsplan „Ortskern - Teilbereich B“ getroffenen Regelungen zu Dachaufbauten, Kniestock Dachüberständen und Dacheindeckung nahezu vollständig übernommen und lediglich redaktionell entsprechend der in Ketsch an anderer Stelle gültigen Regelungen ergänzt.

Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen mit einer maximal zulässigen Höhe von 2 m gemessen ab Hinterkante Gehweg entspricht inhaltlich der Regelung, die bereits im Bebauungsplan „Ortskern- Teilbereich B“ getroffen wurde.

Anzahl der Stellplätze/ Garagen

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch, wodurch kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Bereich des Mischgebiets durch die Schwetzingen Straße und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets durch die Schillerstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

8.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser kann wie bislang in die bestehenden Kanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Auch bei einer verstärkten Nutzung des

Planungsgebiets durch zusätzliche Wohnungen ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung wird unverändert in die Kanäle im Bereich der bestehenden Straßen eingeleitet.

Das bei möglichen Neubauten anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um ein kommunales Vorhaben handelt, den Bauherren. Diese ist gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

8.5 Grünordnung

Das Planungsgebiet zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche. Der rückwärtige Bereich des Anwesens Schwetzingen Straße 32 wie auch der Bereich zwischen dem straßenseitigen Hofgebäude und der Scheune stellen sich als gepflegte Gartenflächen dar.

Die Scheune sowie die derzeit noch unbebauten Flächen und Gartenzonen im rückwärtigen Bereich können einen Lebensraum für heimische Vogelarten, für gebäudebewohnende Fledermausarten und für sonstige Tierarten der Siedlungsräume darstellen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Gemeinde Ketsch, Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Ortskern - Teilbereich B, 1. Änderung“

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.07.2021

Nutzung	Bestand	Bisheriges Baurecht BP „Ortskern - Teilbereich B“	Künftiges Baurecht	Differenz (künftiges zu bisherigem Baurecht)
<i>Versiegelte Flächen</i>				
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 + Überschreitung bis max. 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	--	520 m ²	+ 520 m ²
Mischgebiete (GRZ 0,6 + Überschreitung bis max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	--	980 m ²	300 m ²	- 690 m ²
Summe versiegelte Fläche	640 m²	980 m²	820 m²	- 170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>				
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	--	340 m ²	+ 340 m ²
Private Gartenfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	--	250 m ²	70 m ²	- 170 m ²
Summe unversiegelte Flächen	590 m²	250 m²	410 m²	+ 170 m²
Gesamtsumme	1.230 m²	1.230 m²	1.230 m²	0

Rechnerisch ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine Minderung der maximal zulässigen Versiegelung um ca. 170 m². Insofern sind in Folge der Planung keine grundlegenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Allerdings wurde die maximal zulässige Versiegelung bislang nicht ausgeschöpft.

Ungeachtet dessen können bei einem auch ohne die Bebauungsplan-Änderung zulässigen Abbruch von Gebäuden sowie bei der Rodung von Gehölzen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten verloren gehen. Entsprechend den artenschutzrechtlichen Bestimmungen können hier gegebenenfalls Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Auf Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Allerdings wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Arten vorgegeben. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 0,6 in den Flächen für das Mischgebiet ist auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass ein Anteil von mindes-

tens 40 % bzw. mindestens 20 % der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleiben muss.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.