

# **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in Wohngebieten und 0,8 in Mischgebieten.

#### **1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

In den allgemeinen Wohngebieten **WA** wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

#### **1.2.1.2 Mischgebiet**

In den Mischgebieten **MI** wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

### **1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (gern. § 16 Abs. 3 BauNVO)**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen ist das oberste Vollgeschoß im Dachraum unterzubringen.

## **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.3.1 Offene Bauweise**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die zulässigen Bauformen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Im Mischgebiet ist die Straßenrandbebauung mittels einer Baulinie festgesetzt. Teile der Straßenfassade bis zu einer Länge von 2 m dürfen bis zu 1,5 m von der Baulinie zurücktreten.

### **1.3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

#### **Ausnahmen**

Zur Verbesserung der Grundrissgestaltung kann die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m und einer maximalen Breite von 5 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

### **1.3.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pergolen, Rankgerüste, Gerätehäuschen, Mülltonnenplätze und erforderliche Kleinkinderspielplätze bis zu einer Grundfläche von max. 16 m<sup>2</sup> sind in den allgemeinen Wohngebieten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich gilt die Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.3.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **1.4.1 Stellung der Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten**

Garagen und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der mit Planzeichen 15.3 PlanzV festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) bzw. der seitlichen und vorderen Abstandsflächen zulässig.

## **1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.5.1 Mischverkehrsfläche**

Der Wohnweg zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche - festgesetzt. Bei den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung Mischverkehrsfläche versehenen Erschließungsstraßen ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

### **1.5.2 Parkplatz**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind senkrechte Parkstände bzw. im Bereich der Einmündung der Blockinnenbereicherschließung in die Hockenheimer Straße zwei Längsparkstände vorzusehen.

### **1.5.3 Fuß- und Radweg**

Der in der Planzeichnung enthaltene Fuß- und Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt.

Die Verbindung zur Schulstraße ist in Dimensionierung (3,5 Meter) und Unterbau für die Befahrbarkeit mit Einsatz- bzw. Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorzubereiten.

## **1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen als Kleinkinderspielplatz bzw. als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Auf diesen Flächen sind außer Spielgeräten keine baulichen Anlagen zulässig.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.7.1 Schutz des Mutterbodens**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

## **1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **1.8.1 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen**

Für Gebäude, die direkt entlang der Hockenheimer Straße errichtet werden, sind Schallschutzanforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V vorzusehen. Danach sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich V zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach = 45 dB(A)).

## **1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **1.9.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der Grünflächen sollten vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen, die Bestandteil der Satzung sind, gewählt werden.

### **1.9.2 Erhaltung von Laubbäumen**

Laubbäume mit einem Stammumfang über 60 cm. gemessen in einem Meter Höhe, sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO)

#### 2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Gebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine Dachneigung von 40° - 46° festgesetzt.

Garagen, können mit einem Flachdach, Pultdach oder Satteldach ausgeführt werden.

#### 2.1.2 Materialien

Als Dacheindeckungen sind Ton- oder Betonziegel zulässig.

#### 2.1.3 Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist eine Aufmauerung (Kniestock) von max. 1,00 m zulässig.

Dabei wird der Kniestock definiert, als der Abstand von Oberkante Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.

#### 2.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur einreihige Satteldachgauben sowie einreihige Schleppdachgauben zulässig.



*Satteldachgaube*



*Schleppdachgaube*

Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Fall mehr als 1/2 der Seite des Daches betragen, auf der die Gaube errichtet werden soll. Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf insgesamt maximal 2/3 der Seite des Daches betragen, auf der die Gauben errichtet werden sollen.

Die Dachgauben dürfen in keinem Fall über die Außenwand des Hauses hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,00 m – gemessen ab der Außenwand – einzuhalten. Zu einem Doppelhaus hat der seitliche Abstand mindestens 1,25 m – gemessen ab der Innenwand – zu betragen.

Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirsts liegen.

Die Traufhöhe der Dachgauben hat maximal 2,50 m zu betragen. Sie bemisst sich ab der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Traufe der Dachgaube. Die Traufe der Dachgaube definiert sich aus dem Schnittpunkt des Sparrens mit der Außenwand der Gaube.

Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und in gleicher Dachneigung auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist die Gaube mit Brandwand auszuführen oder muss einen Mindestabstand von 1,25 m zur angrenzenden Doppelhaushälfte einhalten.

### **2.1.5 Zwerchhäuser**

Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schleppdachgaube zulässig.

Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

### **2.1.6 Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei ist im **MI** je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Im **WA** sind je 150 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

### **2.1.7 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **2.1.8 Fassadenbegrünung**

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

### **2.1.9 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht übersteigen.

Um eine eingeschränkte Sicht in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen zu gewährleisten, darf die Höhe der Einfriedung im Kreuzungs- und Einmündungsbereich von Straßen auf einer Länge von 5,00 m (gemessen ab Hinterkante Straße) max. 0,8 m betragen.

## **2.2 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)**

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> auf 2 erhöht.

## Hinweise

Die Grundstücke Flst.Nrn. 6761, 6763, und 6764/1 befinden sich innerhalb einer Verdachtsfläche für erhöhte Bodenbelastungen. Detaillierte Auskünfte können bei dem Umweltbeauftragten der Gemeinde Ketsch eingeholt werden.