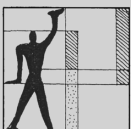
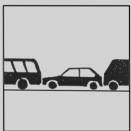


Gemeinde Ketsch

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friedhofweg"

- Satzung -



Karlsruhe  
Dezember 2015

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Gemeinde Ketsch**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friedhofweg"**

**- Satzung -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

B. Sc. Martin Müller

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Ketsch  
im Dezember 2015

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Beigefügte Teile

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabensbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im WA nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**WA** = Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 und 4 BauNVO).

Im WA (WA1, WA2) sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**MI** = Mischgebiet (§§ 1 und 6 BauNVO).

Im MI (MI 1, MI2) sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Bürogebäude,
- dem Friedhof dienende Läden (z.B. Blumenladen),

- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- ▶ Geschäftsgebäude,
- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe
- ▶ Anlagen für Verwaltungen
- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) sind durch Planeinschrieb als Höchstmaße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,6 sowie durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Flächen von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen oder mit darunter liegenden Versickerungsanlagen werden nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### **1.3.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

IM WA 1 ist über dem dritten Vollgeschoss und im MI 1 ist über dem 2. Vollgeschoss kein Dachgeschoss zulässig.

### **1.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Trauf- und Firsthöhen sind durch Planeintrag jeweils als Höchstmaße festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut und der Außenwände.

Als Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Höhenbezugspunkt ist der Punkt der festgesetzten Verkehrsfläche, welcher der Mitte der zu dieser orientierten Fassadenseite am nächsten liegt.

## **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

### **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **1.4.3 Stellung baulicher Anlagen**

Im WA ist bezogen auf die festgesetzte Verkehrsfläche die giebelständige Stellung der baulichen Hauptanlagen festgesetzt.

## **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

Stellplätze für Fahrräder sind von den Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze ausgenommen.

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Lagerflächen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Tiefgaragen außerhalb der Baufenster sind nur in der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

### **1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' festgesetzt.

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

#### **1.8.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.8.2 Stellplätze, Tiefgaragen**

Die nicht überdachten PKW-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von dauerhaft mindestens  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s herzustellen. Es muss sich dabei um Materialien mit Begrünungsanteil handeln.

Tiefgaragendächer sind mit Substrat zu bedecken und extensiv oder intensiv zu begrünen. Überbaute Flächen, Zufahrten, Wege- sowie Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

#### **1.8.3 Unzulässige Materialien**

Dachflächen, Fallrohre und Regenrinnen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.



### **1.8.5 Leuchtmittel**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

### **1.9 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

In den Baugebieten sind entlang der Straße standortgerechte heimische Laubbäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang in Reihe anzupflanzen, und zwar zu jedem Baufenster mindestens zwei Bäume. Straßenbegleitende Stellplätze sind hierdurch zu untergliedern.

Ergänzend hierzu sind an den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten insgesamt 3 Bäume in Reihe anzupflanzen; geringfügige Standortabweichen sind hierbei zulässig.

Die festgesetzten Bäume sind fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wahl einer einheitlichen Baumart wird empfohlen.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Gestaltung (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)**

Die zulässigen Dachformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Flachdächer sind dabei nur zulässig, wenn das Gebäude auch ein geneigtes Hauptdach hat. Geneigte Dächer (GD) dürfen keine gekrümmte Dachform (z.B. Tonnendach) haben.

Vordächer sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Vorgaben zur Dachform ausgenommen.

#### **2.1.1 Dachgauben**

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.

Die Oberkante der Dachgauben muss dabei in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

Die durch Dachgauben aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche des Daches betragen.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.

Neue Dachgauben dürfen dabei in keinem Falle über die Außenwand des Hauses hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten, gemessen ab Außenwand.

Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.

Der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Für die Bestimmungen zu Dachgauben gelten folgende Definitionen:

- Spitzgauben sind Dachgauben, bei denen eigene Dachflächen und ein eigener Dachgaubenfirst im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses errichtet werden. Die Dachneigung der Dachflächen der Gauben können dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichen. Spitzgauben können dabei auch

als Dreiecksgauben, d.h. ohne seitliche Flächen aufgebaut werden.

- ▶ Schleppegauben sind Dachgauben, bei denen ohne Aufbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgeschrägt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppegauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschrägt oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden.
- ▶ Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirsten aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt.
- ▶ Der Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. Bei gerundet ausgebildeten Gauben ist der höchste Ansatz der Gaube maßgebend.

## **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen können nur ausnahmsweise als untergeordnete Anlagen auf vom Friedhof abgewandten Gebäudeseiten unterhalb des Daches zugelassen werden. Im WA ist die Ansichtsfläche von Werbeanlagen je Hauptgebäude dabei auf maximal 2 m<sup>2</sup>, im MI je Hauptgebäude auf maximal 6 m<sup>2</sup>, wobei die einzelne Werbeanlage 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

## **2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2 m gemessen ab Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedungen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedung zuläuft, maximal 0,8 m betragen.

Lagerflächen zwischen Gebäude und Straße sind unzulässig.

## **2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

## **2.5 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für Wohnungen, ausgenommen Altenwohnungen, sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Für Altenwohnungen ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## **Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bohrungen**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der VwV Boden entsprechen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **Altlasten**

Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Erdreich wurden gemäß der Umwelttechnischen Stellungnahme der Töniges GmbH von 29.05.2015 nicht vorgefunden. Ein im Grundstück innerhalb eines Gebäudes gelagerter oberirdischer Heizöltank ist durch eine Firma zu leeren, zu reinigen und zu entsorgen. Die den Tank umgebende Bausubstanz (Bodenplatte, Mauerwerk) sollte hinsichtlich potentiell entsorgungsrelevanter Schadstoffe untersucht werden.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Grundwasser**

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmege-  
winnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

### **Energie**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Wärmerückgewinnung empfohlen.

### **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerechte Bepflanzungen werden gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt und sollen dauerhaft erhalten werden.

### **Artenschutz**

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Scheckeler, 2015) ist, dass bei Eingriffen im MI folgende Maßnahmen zu beachten sind:

- ▶ Fällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.
- ▶ Der Zierteich sollte vor baulichen Maßnahmen wasserfrei sein, dabei ist zu beachten, dass das Ablassen des Wassers in der Aktivitätszeit der Teichfrösche erfolgt und sicherzustellen ist, dass sich keine Eier oder Kaulquappen im Gewässer befinden.
- ▶ Bei einem Eingriff am südlichen 'Bestandsgebäude', der zur Reduktion der oberen Simse und Dachrinnenbereiche führt, ist darauf zu achten, dass der Eingriff außerhalb der Vogelbrutsaison begonnen wird und dass zwei Spatenbretter angebracht werden, um einen möglichen Summationseffekt auszuschließen.

### **Leitungen**

Die Deutsche Telekom weist auf folgendes hin: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn mit ihrem Planungsbüro PTI21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Weis, Tel. 06221/55-67 43 oder Email: holger.weis@telekom.de) Kontakt aufzunehmen, möglichst auch mit Übersendung der Ausbaupläne (in digitaler Form im PDF und im DXF-2000-Format).

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>23</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>23</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>23</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung	24
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	24
<b>4. Bestandsanalyse</b>	<b>24</b>
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließungssituation	24
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	25
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	25
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>25</b>
5.1 Grundzüge der Planung	25
5.2 Nutzung	25
5.3 Erschließung	26
5.4 Grünordnung	26
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	26
<b>B - 2: Begründung der örtliche Bauvorschriften</b>	<b>31</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b>	<b>34</b>

# Teil B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der geplante Neubau von vier Mehrfamilienhäusern durch die M&M BAU GmbH als Vorhabenträger auf dem Flurstück Nr. 824. Dort soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Des Weiteren soll der Ortsrand auch im Süd-Westen des Geltungsbereichs einen räumlichen Abschluss erhalten durch eine angestrebte Neubebauung in einem Mischgebiet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Entwicklung eines bebauten Ortsrandes) handelt, soll das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Bei diesem kann aufgrund der zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf eine frühzeitige Beteiligung und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am Friedhofweg, ist ca. 0,64 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 822/1 und 824. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) zu entnehmen.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Ketsch befindet sich im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar innerhalb des Mittelbereiches Schwetzingen westlich der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Schwetzingen.

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan ist die der nicht zentrale Ort Ketsch überwiegend als Fläche für Wohnnutzung ausgeschrieben. Der Geltungsbereich liegt in einer als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen nachrichtlich übernommenen Fläche mit umliegender Siedlungsfläche Wohnen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den schmalen Geltungsbereich als Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage im Übergang zu Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Da im Geltungsbereich überwiegend in Wohngebieten zulässige Nutzungen zugelassen werden, der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, nur ein vergleichsweise kleines Grundstück als Mischgebiet festgesetzt werden soll und selbst der Ortskern von Ketsch als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird die Darstellung als Wohnbaufläche überlegt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und grenzt an einen Friedhof an. Angrenzend besteht der Bebauungsplan „Ortskern - Teilbereich C“, welcher im Anschluss Wohngebiete, an der Schwetzingener Straße auch Mischgebiete, festsetzt.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist fast eben. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Boden lässt gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachtens der Töniges GmbH von 28.05.2015 grundsätzlich eine Regenwasserversickerung zu.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den Friedhofweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Schwetzingener Straße (K 4250) ist das überörtliche Verkehrsnetz und die Ortsmitte gut zu erreichen.

Die Buslinien 710 und 717 sind über die Haltestelle „Ketsch-Bahnhof“ in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Diese verkehren in kurzen Taktungen in Richtung Speyer und Heidelberg / Mannheim.



### **4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Im Plangebiet liegt das Betriebsgelände der Fa. Blumen-Seitz (Gärtnerei) das nach Aufgabe der Betriebstätigkeit einer Konvertierung zugeführt werden soll. Am Gebietseingang bestehen zudem ein Wohnhaus, in dem auch ein Bestattungsunternehmen liegt, sowie ein kleineres Nebengebäude.

Entsprechend der aktuellen Nutzung sind das Gelände im Bestand weitgehend versiegelt bzw. die Freiflächen von der Gärtnerei oder als Garten.

### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes liegen Wohnnutzen, nordseitig grenzt ein Friedhof an. Westlich grenzt ein Grünbereich mit westlich und südlich anschließender Kleingartennutzung an.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist, im Plangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung ein allgemeines Wohngebiet neben einem Mischgebiet im Süd-Westen festzusetzen, welche durch den Friedhofweg von Süd-Osten bzw. die Straße „Am Friedhof“ von Süd-Westen erschlossen werden.

### **5.2 Nutzung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan gliedert sich das Wohngebiet in einen vorderen (süd-westlichen) Bereich mit zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit altengerechten Wohnungen sowie einen hinteren Bereich mit zwei Wohnhäusern für Familienwohnen mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.

Das Mischgebiet ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, um dort die bauliche Nutzung ausreichend flexibel ausbilden zu können. Gemäß den heutigen Überlegungen sollen dort in einem neuen Gebäude ein Café, ein Blumenladen sowie ein Bestattungsinstitut liegen.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

Der Friedhofsweg wird eine als 6 m breite Stichstraße mit einem süd-östlich anschließenden schmalen Grünstreifen ausgebildet.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

An den Straßen werden oberirdische Flächen für Stellplätze festgesetzt. Im MI Darüber hinaus dürfen nur innerhalb der Baufenster und unter Freihaltung der Sicht auf die Kapelle am dortigen Friedhofszugang am nord-östlichen Gebietsrand oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports liegen. Im WA ist zudem eine Tiefgarage geplant.

### **5.3.3 Technische Erschließung**

Über den Friedhofsweg soll an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Versickerungsmöglichkeit geschaffen.

## **5.4 Grünordnung**

Entlang der südlichen Grenze des Friedhofweges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ vorgesehen.

Straßenbegleitend werden stellplatzgliedernd gereimte Bäume festgesetzt. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Materialien ausgeführt.

## **5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel der Umnutzung und unter Berücksichtigung der Umgebung werden am Friedhof ein allgemeines Wohngebiet sowie im Süd-Westen ein Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage an einer untergeordneten Stichstraße am Friedhof, zu seinem Schutz und da ein Mischgebiet im Geltungsbereich angrenzt (Gebietszonierung) und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen der Vorha-

bensplanung sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage in Friedhofsnähe und zu seinem Schutz sind unter Berücksichtigung der dort angestrebten Nutzungen Geschäftsgebäude, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im MI ausgeschlossen. Dabei ergänzt sich das mögliche Nutzungsspektrum mit jenem im WA.

Aufgrund der Innerortslage werden die zumeist großflächigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

### **5.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grund- und die Geschossflächenzahl werden insgesamt im Rahmen der zulässigen Obergrenzen flexibel begrenzt und lassen die Dichte eines mit der Umgebung städtebaulich verträglichen allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes zu, ohne zu einer zu starken Verdichtung, Bodenversiegelung oder Nutzungsbeschränkung zu führen.

Die festgesetzte maximale Geschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Zum Friedhof hin wird durch die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss ein räumlicher Übergang am Bauungsrand geschaffen. Zur Vermeidung von zu starken Beeinträchtigungen des nahen Gebäudes Friedhofweg 1 und zu dessen Akzentuierung am Beginn der Straße, werden im MI 1 nur maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Betonung der Hauptgebäude und zur städtebaulichen Ordnung werden Garagen und Nebengebäude auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Die Knotenlinie gliedert das WA dabei nur hinsichtlich der Geschossigkeit.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen im MI1 und MI2 orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Im WA1 und WA2 wurden hinsichtlich First- und Traufhöhe Festsetzungen getroffen, die sich umgebungsverträglich in das Plangebiet einfügen und eine sinnvolle Ergänzung zur umliegenden Bebauung darstellen.

### **5.5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

In Anlehnung an die lockere Umgebungsbebauung und zur städtebaulichen Vereinheitlichung werden Einzelhäuser vorgegeben. Zur städtebaulichen Vereinheitlichung entlang des Friedhofswegs wird im WA die giebelständige Gebäudestellung festgesetzt.

Die Baufenster im WA schaffen ausreichend Baumöglichkeiten für gereihete Gebäude mit rückwärtigen und seitlichen Privatbereichen sowie Stellplätzen entlang des Friedhofswegs. Ausreichend Terrassen werden ermöglicht. Die Baugrenzen dienen einer geordneten Gliederung der Hauptgebäude im WA und im MI. Am Gebietseingang wird so umgebungsgerecht eine riegelartige Bebauung vermieden. Die Baufenster im MI ermöglichen ein neues Gebäude neben dem vorhandenen mit Bestandsschutz. Die Abstandsflächen bleiben einzuhalten.

### **5.5.4 Verkehrsflächen**

Der Friedhofsweg wird so ausgebildet, dass aus Stellplätzen an der Grenze zum WA auf der Straße zurückgestoßen werden kann.

### **5.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Fläche für Tiefgaragen soll zum Schutz des Ortsbildes Stellplätze unter der Erde ermöglichen.

Überdachte KFZ-Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche und außerhalb der Baufenster werden vom Friedhof aus betrachtet nur hinter der Friedhofsmauer ermöglicht. Dabei wird der Blick vom Friedhofsweg auf die denkmalgeschützte Kapelle durch solche Anlagen nicht verstellt.

Außer in der vorgenannten Fläche und den Baufenstern sind oberirdische, nicht überdachte KFZ-Stellplätze in den Flächen für Stellplätze erlaubt. Die straßennahe Lage dient dabei der Minimierung der Bodenversiegelung.

Zum Schutz des Ortsbildes und städtebaulichen Ordnung werden oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Lagerflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

### 5.5.6 Grünflächen und weitere ökologische Festsetzungen

Die an die straßenverkehrsfläche angrenzende öffentliche Grünfläche stellt eine straßenbegleitende, stellplatzgliedernde Begrünung auf dem Weg zum Friedhof dar und ist ökologisch vorteilhaft. Sie stellt zudem sicher, dass die an sie seitlich angrenzenden, bebauten Grundstücke keine zusätzliche beitragspflichtige Erschließung über den Friedhofweg erhalten.

Die straßenbegleitend und entlang der Friedhofsmauer anzupflanzenden und bei Abgang zu ersetzenden Bäume und die Tiefgaragenbegrünung dienen dem Ortsbild und dem Schutzgut Tiere / Pflanzen bzw. dem Kleinklima.

Die Lockerung verdichteter Böden dient deren Versickerungsfähigkeit und Bepflanzbarkeit.

Zum Schutz von Boden- und Wasserhaushalt bzw. zu Gunsten des Ortsbildes und der Tiere und Pflanzen werden versickerungsfähige und teilweise begrünte Beläge für PKW-Stellplätze grundsätzlich vorgegeben. Um einen  $k_f$ -Wert von  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s dauerhaft sicherzustellen, ist aufgrund einer Verschlechterung der Versickerungseigenschaften mit der Zeit (sich schließende Poren) im Regelfall bei Einbau ein  $k_f$ -Wert von etwa  $5,4 \times 10^{-5}$  m/s nötig.

Zum Schutz des Wassers vor größerem Schwermetalleintrag wird das Dachdeckungsmaterial begrenzt.

Insektenfreundliche Leuchtmittel dienen dem Schutz der Insekten.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Geltungsbereich und allgemeine Planungsziele**

Das Plangebiet ist ca. 0,64 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 824 und 822/1. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil B-5) zu entnehmen.

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in die Umgebung Wert gelegt. Hinsichtlich allgemeiner Planungsziele wird zudem auf Teil B-1 Kap. 5 verwiesen.

### **2.2 Dachgestaltung**

Um eine zur Umgebung und zueinander passende Gestaltung sicherzustellen, sind Vorschriften zur Dachform und zu Dachaufbauten getroffen worden.

Durch eine festgesetzte Mindestneigung des Daches von Dachgauben wird eine kompaktere Kubatur und ruhigere Gestaltung der Dachaufbauten gewährleistet, wodurch diese weniger herausstechen.

Die Oberkante von Dachgauben ist reglementiert um eine umgebungsverträgliche Dachgestaltung zu gewährleisten und diese dem eigentlichen Hauptdach gestalterisch unterzuordnen. Gleiches gilt für die Begrenzung der maximal von Dachgauben eingenommenen Breite der Dachfläche.

Eine Unzulässigkeit des Überstandes von Dachgauben über die Außenwände des Hauses soll den Hauptbaukörper gestalterisch akzentuieren.

Die Neigung des Daches von SchlepPGAuben darf nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen, um eine gestalterische Ordnung des Daches zu gewährleisten und um diese gestalterisch nicht zu betonen.

Zur Wahrung des Ortsbildes und zu gleichmäßigen Ausgestaltung der Dachflächen, ist bei Dachgauben ein Ansatz auf gleicher Höhe sowie die einheitliche Dachform und -neigung dieser vorgeschrieben.

### **2.3 Werbeanlagen**

Beeinträchtigungen durch Fremdwerbung im Gebiet wird durch deren Ausschluss vermieden und durch die Größenbegrenzungen von Werbeanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

### **2.4 Einfriedungen, unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Begrenzung der Höhe straßennaher Einfriedungen dient einem offenen Erscheinungsbild am Straßenraum.

Lagerflächen werden zum Schutz des Ortsbildes zwischen Gebäude und Straße ausgeschlossen.

### **2.5 Antennen und Niederspannungsleitungen**

Zum Schutz des Ortsbildes sind Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsleitungen in ihrer Lage begrenzt.

### **2.6 Erhöhte Stellplatzverpflichtung**

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (ausgenommen Altenwohnungen, da diese regelmäßig einen geringeren Stellplatzbedarf haben) soll erreicht werden, dass der öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich durch privates Parken belastet wird.



# Teil B - 3 Umweltbelange

### **B - 3: Umweltbelange**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Im Geltungsbereich liegen heute überwiegend Straßenflächen und Bebauung, insbesondere das weitgehend überbaute Gärtneiregelände. Insofern stellen die festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Tiefgaragen-Dachbegrünung und zur Versickerungsfähigkeit oberirdischer KFZ-Stellplätze insgesamt eine ökologische Verbesserung dar.

Mit der Planung wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder sonstige stehen der Planung nicht entgegen (vgl. Anlage B-6).

Für das Landschaftsbild am Ortsrand ist eine geordnete Entwicklung von Vorteil. Besondere Betroffenheiten des Schutzgutes Mensch bestehen aufgrund der Planung nicht. Dem Denkmalschutz der Kapelle wird durch Sichtfreihaltung Rechnung getragen. Entgegenstehende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB oder § 1a BauGB sind nicht ersichtlich.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig. Eine über die Planung hinausgehende Kompensation wird daher für den Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>4.175</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>1.205</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b>	<b>55</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>955</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.390</b>

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)



## Verfahrensablauf und -vermerke zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Friedhofweg"

1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 13a BauGB	am 18.05.2015
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 19.10.2015
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 19.10.2015
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die örtliche Planauslegung	am 19.10.2015
2.4	Örtliche Bekanntmachung	am 22.10.2015
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.10.2015 bis 30.11.2015
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.10.2015 bis 30.11.2015
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidung	am 27.01.2016
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 27.01.2016
3.3	Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderats an diejeni- gen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Friedhofweg"**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in der Sitzung vom 27.01.2016 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Friedhofweg" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Kap. A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 824 und 822/1.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 16.12.2015, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2016 wird bestätigt.

Gemeinde Ketsch

Ketsch, den 01.02.16



*[Handwritten signature]*  
Kappenstein, Bürgermeister