

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „HOCKENHEIMER STRASSE“, KETSCH

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES	1
1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich, Planungsziel	1
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
1.3 Topographie.....	1
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Um- gebung	2
2 ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2.1 Planungsanlaß (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG)	2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
3 KONZEPT	3
3.1 Städtebau und Planungsalternativen.....	3
3.2 Erschließung Verkehr.....	3
3.3 Geplante Bebauung	4
3.4 Immissionen und Emissionen.....	4
3.5 Ver- und Entsorgung	5
3.6 Umweltverträglichkeit	5
3.7 Altlasten	6
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.4 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	8
4.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen.....	8
4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flä- chen.....	9
5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)	10
6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich, Planungsziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch hat in seiner Sitzung am 26. Februar 1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Hockenheimer Straße beschlossen. Die Grenze des Bebauungsplangebietes wird im Osten durch die Hockenheimer Straße und im Norden durch die Speyerer Straße gebildet. Im Süden schließt der Geltungsbereich mit der südlichen Grenze von Flst.-Nr. 277 und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze von Flst.-Nr. 323/5 ab und schließt Flst.-Nr. 323/5 mit ein. Im Westen wird das Plangebiet durch die Westgrenze dieses Flurstückes, die Westgrenze der Straße „Am Bruchgraben“ und die Ostgrenze des Festplatzgeländes begrenzt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel,

- die westliche an die Hockenheimer Straße grenzenden Bebauung zu ordnen,
- eine städtebaulich geordneten Bebauung der zweiten Reihe zu ermöglichen,
- die ökologisch wertvollen Gartenflächen zu erhalten und
- eine harmonische Ortsansicht zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hockenheimer Straße“ als gemischte Baufläche und Kleingartenfläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hockenheimer Straße und in zweiter Reihe dahinter entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenflächen werden durch den Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hockenheimer Straße resultiert aus der bestehenden Nutzungsmischung und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, diese Mischung beizubehalten und ggf. verträglich zu entwickeln. In diesem Gebiet wird gleichrangig die Wohnfunktion erhalten und entwickelt; Gewerbe darf das Wohnen gem. § 5 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist absehbar, daß die Wohnnutzung innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes nach wie vor überwiegen wird; der Anteil an gewerblichen Einrichtungen soll jedoch zumindest erhalten bleiben.

1.3 Topographie

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Böschungskante zum östlich angrenzenden Bruchgraben. Diese verlief ursprünglich homogen parallel zur Straße, wurde jedoch im Laufe der Zeit durch die Bebauung überformt. Die Geländekante ist nicht mehr eindeutig erkennbar; der Höhenunterschied zwischen Hockenheimer Straße und Bruchgraben variiert und beträgt etwa 3,00 - 5,00 m.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt den bebauten Bereich entlang der Hockenheimer Straße. Ursprünglich reihten sich hier eingeschossige, giebelständige Gebäude in Straßenrandbebauung und auf einer seitlichen Grundstücksgrenze stehend auf. Dahinter befanden sich Nebengebäude, die meist von Grenze zu Grenze reichten (Scheunenkranz). Die Vordergebäude wurden überwiegend auf zwei Geschosse aufgestockt. Dabei wurde zum Teil die Firstrichtung parallel zur Straße gedreht und der seitliche Hof überbaut. Auf der Parzelle Flst.-Nr. 269/1 wurde nach Abriß der alten Bebauung ein zurückgesetztes Gebäude in beidseitiger Grenzbebauung errichtet. Die rückwärtigen Scheunen sind nur noch zum Teil erhalten und wurden in Einzelfällen bereits zu Wohnzwecken umgenutzt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile im Westen des Plangebiets werden als Gärten genutzt. Entlang der Straße „Am Bruchgaben“ und entlang des Festgeländes befinden sich einige Garagen, die von Westen erschlossen und nur zum Teil genehmigt sind.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlaß (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG)

Die Gemeinde Ketsch beabsichtigt, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs und zur Schonung von Flächen im Außenbereich Flächenpotentiale im Altort zu erschließen. Hierzu sollen rückwärtige Grundstücksbereiche einer Bebauung zugeführt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Gemeinde Ketsch beschlossen, für die westliche Hockenheimer Straße und das gegenüberliegende Quartier bis zur Schulstraße (Quartier 1) Bebauungspläne aufzustellen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Hockenheimer Straße“ finden sich große Flächenpotentiale, da die Grundstücke derzeit aufgrund der großen Grundstückstiefen eine bauliche Dichte (vorhandene Grundflächenzahl) von in der Regel nur 0,1 - 0,3 aufweisen.

Auch aus diesem Grund wurden in den zurückliegenden Jahren häufig Anfragen auf die Neubebauung von Gartenbereichen, die Umnutzungen von Scheunen und die Errichtung von Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze gestellt.

Aufgrund der bereits ablesbaren Überformung des Bereiches ist eine Beurteilung dieser Anfragen auf Grundlage des § 34 BauGB schwierig. Das Regelungsinstrumentarium nach § 34 BauGB, wie es bisher zur Anwendung kam, ist zudem nach Ansicht des Plangebeters kein ausreichendes Instrument zur Verwirklichung der oben genannten Planungsziele der Gemeinde.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die die bauliche Verdichtung in einem verträglichen Umfang erlaubt und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, und um das Ortsbild und den ökologisch wertvollen Grünbereich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hockenheimer Straße“ erforderlich. Nur durch einen verbindlichen Bauleitplan können die vielfältigen und zum Teil kontroversen Belange ausgeglichen und integriert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ketsch hat aus diesen Gründen den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hockenheimer Straße“ gefaßt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hockenheimer Straße“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Gebiet städtebaulich sinnvoll zu entwickeln. Dabei soll - unter Bewahrung der Gestaltqualitäten des Ortsbildes und Sicherung der privaten Freiraumnutzung - neuer Wohn- und auch neuer Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Zweck der Planung ist es, den Bewohnern dieses Teilbereiches Erweiterungsmöglichkeiten auf der Parzelle zu geben und so die bauliche Ausnutzung zu verbessern. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit der Teilung der tiefen Grundstücke in zwei bebaubare Grundstücke zu schaffen. Dabei wird durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ein Mindestmaß an Freiraum gesichert und eine nachbarschützende sowie bezüglich Dichte und Besonnung optimierte Baustruktur entwickelt.

3 KONZEPT

3.1 Städtebau und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden städtebauliche Leitziele und Planungsvarianten erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und auch mit den Anwohnern in einem Anhörungstermin und in Einzelgesprächen ausführlich diskutiert.

Zur Schaffung von Wohnraum wird für die Anwesen an der Hockenheimer Straße ein zweites, rückwärtiges Baufenster definiert, dessen Lage eine Grundstücksteilung unter Erhaltung einer Dichte bis höchstens 0,6 (GRZ) im vorderen Bereich ermöglicht. Die Sicherung und Entwicklung einer guten Wohnqualität steht im Vordergrund der planerischen Konzeption.

Die in diesem rückwärtigen Baufenster mögliche Bebauung soll den Charakter des ehemaligen Scheunenkrankes als visuell bedeutsamen Ortsabschluß aufnehmen. Innerhalb der festgesetzten Bebauung ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen eine offene Bebauung (Einzelgebäude, Doppelhäuser oder Hausgruppen unter 50 m Länge) möglich. So kann auf die individuelle Situation und insbesondere auf die vorhandene Grundstücksbreite eingegangen werden, ohne daß eine Grundstücksneuregelung zwingend erforderlich wird.

Sowohl die Bebauung am Straßenrand als auch die Zweite-Reihe-Bebauung soll gemischte Nutzungsstrukturen aufnehmen können.

3.2 Erschließung Verkehr

Die Erschließung aller Hauptgebäude im Geltungsbereich erfolgt in der Regel über die Straßenverkehrsfläche der Hockenheimer Straße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt ausschließlich über die Hockenheimer Straße.

Eine rückwärtige Erschließung ist nur im südlich der Gutenbergstraße liegenden Bereich über die Straße „Am Bruchgraben“ möglich. Entlang dieser Straße sind auch Garagen und Stellplätze erlaubt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je Wohnung mit mehr als 50 m² 2 Stellplätze (für kleinere je 1 Stellplatz) auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden Bebauung durch eine weitere Bebauung der zweiten Reihe vor. Dort ist eine offene Bauweise mit traufständigen Gebäuden vorgesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen neben der Bestandssicherung der Umsetzung neuer Entwicklungsleitlinien für Bereiche mit bereits in der Vergangenheit erfolgten städtebaulichen Fehlentwicklungen.

Die Bebauung entlang der Hockenheimer Straße soll direkt an der Straße errichtet werden. Hierzu wird entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum die Zulassung von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dabei ist das dritte Vollgeschoß im Dachraum unterzubringen. Die rückwärtigen Gebäude sollen eine geringere Höhe und Tiefe der baulichen Anlagen aufweisen, um durch eine reduzierte Dichte die Belichtung und Belüftung der rückwärtigen Hof- und Gartenbereiche der Bebauung der ersten Reihe zu gewährleisten. Die Erschließung erfolgt im Bereich zwischen Speyerer Straße und Gutenbergstraße über den vorderen Grundstücksteil.

Für die zweite Reihe wurden aufgrund des individuell unterschiedlich ausgeprägten Geländeversprunghes keine Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Die Höhe der Baukörper wird durch die Festsetzung von maximalen Höhen mit Bezug zur Hockenheimer Straße begrenzt.

Aufgrund der direkten Zuordnung des Bebauungsplangebietes zum Altort von Ketsch werden hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen der neuen Gebäude in die bestehende Bausubstanz und die Ortsansicht gewährleisten sollen.

3.4 Immissionen und Emissionen

Als potentielle Emissionsquellen sind insbesondere die Hockenheimer Straße und das angrenzende Festgelände abwägungsrelevant.

Um Aufschluß über die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen zu erhalten wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Danach ist mit Beurteilungspegeln

Als vorhandene Emissionsquelle von Verkehrslärm ist insbesondere die Hockenheimer Straße zu nennen. Durch den Verkehrslärm kommt zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. In der Nachtzeit kommt es Überschreitungen bis zu 8 dB(A).

Neben dem Verkehrslärm der Hockenheimer Straße ist der westlich des Gebietes gelegene Festplatz aus Immissionssicht zu berücksichtigen.

Durch Veranstaltungen auf dem angrenzenden Festplatz (insbesondere Fischerfest) ist zeitweise mit einer deutlichen Lärmbelastung zu rechnen. Der Betriebslärm des Fischerfestes, als größte Veranstaltung überschreitet deutlich die Immissionsrichtwerte nach VDI 2058 sowie nach der hilfsweise für die Beurteilung herangezogenen Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wird im Gutachten vorgeschlagen, zum Schutz der Wohn- und Schlafräume Schalldämm-Maßnahmen an den Außenbauteilen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund der festgestellten Lärmimmissionen lassen sich die Einwirkungen nach den Inhalten der DIN 4109 in 2 unterschiedliche Lärmpegelbereiche einstufen. Danach wird der nördliche Planbereich (bis Hockenheimer Straße 86) in Lärmpegelbereich IV, der südliche Bereich in Lärmpegelbereich III eingestuft. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Anforderungen an Außenbauteile gemäß diesen Lärmpegel-einstufungen zu berücksichtigen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an die Hockenheimer Straße und somit an die vorhandenen Ortsnetze.

Das Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung oder die Versickerung auf dem Grundstück an geeigneter Stelle.

3.6 Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung abwägungsrelevanter Informationen bezüglich des Naturhaushaltes und des Ortsbildes wurde von der Gemeinde ein Grünordnungsplan beauftragt. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild können dem beiliegenden Grünordnungsplan entnommen werden.

Um die Belange des Naturschutzes, hier insbesondere des Bodenschutzes, sowie des Landschaftsbildes in gebotenerem Umfang zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan verschiedene stadökologische und gestalterische Festsetzungen getroffen.

Folgende Maßnahmen werden nach Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belangen in Plan und Text diesbezüglich getroffen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind, bis auf wenige Ausnahmen (siehe Textliche Festsetzungen Nr 1.3.3); nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Zur Erhaltung und Sicherung des optisch wirksamen Grünanteiles im Ortskernbereich wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind, wobei pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (Artenliste ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen) oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind.
- Ebenfalls aus den o.g. gestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß großflächige, nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sowie Flachdächer zu begrünen sind.

- Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soll unverschmutztes Oberflächenwasser als Brauchwasser genutzt werden oder an geeigneter Stelle versickert werden.
- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Mittels der oben genannten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen werden zudem eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und die natürlichen Bodenfunktionen, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna erreicht.

3.7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um eine ehemalige KFZ-Werkstatt auf dem Grundstück Hockenheimer Straße 86a. Die Ablagerungen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die Fläche wurde eine orientierende Erkundung vom Ing.-Büro Trischler und Partner in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Die Bewertungskommission beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis definierte für diese Fläche weiteren Handlungsbedarf, da im Bodeneluat für PAK Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden. Daher sind im sämtliche Baumaßnahmen auf dem Grundstück mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption den Bereich „Hockenheimer Straße“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Ketsch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Aufgrund ihres der städtebaulichen Konzeption zuwiderlaufenden Flächenbedarfs werden Gartenbaubetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten und Tankstellen im wohnnahen Bereich werden auch diese im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im direkt an der Hockenheimer Straße liegenden Mischgebiet 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und im dahinterliegenden Mischgebiet 2 auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Firsthöhen beim Aus- oder Umbau historischer Scheunengebäude überschritten werden.

Begründung

GRZ: Die im vorderen Bereich festgesetzte maximale GRZ entspricht der tatsächlichen Dichte entlang der Straße. Der Charakter der Hockenheimer Straße soll erhalten werden; eine weitere Verdichtung würde die Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch unnötig belasten. Zudem soll die Zweite-Reihe-Bebauung so wenig wie möglich von den ökologisch und gestalterisch wertvollen Freiflächen (Grünzug) in Anspruch nehmen. Im hinteren Bereich des Plangebiets soll die städtebauliche Struktur verträglich entwickelt, die Versiegelungsanteile teils verringert und die rückwärtigen Freiräume geschützt werden. Dies schlägt sich in der geringeren GRZ nieder.

Höhe, Zahl der Vollgeschosse: Diese Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Ortsbild sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung) beeinträchtigt würden.

Für die zweite Reihe wurden aufgrund des individuell unterschiedlich ausgeprägten Geländever sprunges keine Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Die Höhe der Baukörper wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (3,7 m niedriger als die erste Reihe) mit Bezug zur Hockenheimer Straße begrenzt.

4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Hockenheimer Straße wird auf die Festsetzung der Bauweise aufgrund der ständig wechselnden Bauweise verzichtet. Eine diesbezügliche Festsetzung wäre städtebaulich nicht begründbar. Im rückwärtigen Bereich der bisherigen Grundstücke wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze oder in Teilbereichen per Baulinie vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine, an den erarbeiteten städtebaulichen Kriterien orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt. Wesentlich sind dabei vor allem zwei Aspekte:

- Die Festsetzung der hinteren Baugrenze soll private Freiräume schützen und als zusammenhängenden Grünbereich erhalten. Die Größe des Baufensters ermöglicht die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4 bzw. 0,6).
- Die Ausweisung eines Bereiches mit offener Bauweise soll eine nachbarschaftsschützende Baustruktur ermöglichen, bei der jedem Eigentümer eine Baumöglichkeit auf der Parzelle eröffnet wird. Die Bautiefe beträgt 15 m, so daß neben freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern auch eine reihenhausartige Bebauung geschaffen werden kann.

Die Bebauung wird entlang der Hockenheimer Straße überwiegend durch Baulinien bestimmt. Hier soll die bestehende traditionelle Straßenrandbebauung beibehalten bzw. in Anlehnung an historische Vorbilder neu geschaffen werden.

4.4 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zu errichten.

Begründung

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt, nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird und einen harmonischen Übergang zu den sich anschließenden Grünflächen schafft.

Bestehende Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

4.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Außenwände, Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Schallschutzbauweise gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden sind.

Begründung

Im Kapitel 3.4 dieser Begründung ist bereits die bestehende Immissionssituation im Planbereich beschrieben worden. Die Immissionswerte überschreiten teilweise die heranzuziehenden Orientierungswerte. Der Neubau von Straßen oder Änderungen von bestehenden Straßen sind nicht geplant.

4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6, 1.7 und 1.9 Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung

Der Grünordnungsplan beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt. Soweit es mit dem gemeindlichen städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Dies ist auch im Sinne eines attraktiven und mikroklimatisch ausgeglichenen Wohnumfeldes aus humanökologischer Sicht begründet.

Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine

regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Regelungen für eine rechtliche Umsetzung der vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen getroffen.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz erforderlich, demgegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, die positive Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Kleinklima haben. Dies kann vor allem in geschlossenen Höfen auch zu einer wesentlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen, da so die Lufttemperatur und -feuchtigkeit beeinflusst werden. Neben der Verbesserung des lokalen Klimas ist auch die psychologische Wirkung von natürlichem Grün von nicht zu unterschätzender Bedeutung für die private Freiraumqualität. Da allerdings die gestalterische Motivation für die Begrünungsfestsetzung überwiegt, erfolgt die Festsetzungen überwiegend nach Bauordnungsrecht (Fassaden-/Dachbegrünung).

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Bebauungsplan gibt es verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 74 (1) LBO. Die Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden, der Werbeanlagen und der Einfriedungen. Sie umfassen auch die Fassaden- und Dachbegrünung bei bestimmten Neubauten (s. oben Ziffer 3.6).

Begründung

Das Ortsbild von Ketsch wird noch durch die historische Bebauung geprägt, wenn auch z.T. gestalterisch negativ überformt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Lage im Altortbereich und am Ortsrand werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

-Auf bauordnungsrechtlicher Grundlage werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung be- bzw. erhalten und dazu beitragen, daß der Ortskern auch bei einer verdichteteren Bebauung einen zumindest gestalterischen Bezug zur Landschaft beibehält und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bzw. geschaffen werden. Außerdem soll der Übergang zwischen bebautem Bereich und umgebender Landschaft harmonisch gestaltet sein.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege,

spezielle Pflanzhilfen oder Fassadenputz erforderlich, demgegenüber stehen jedoch gestalterische und auch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art.

Den Kosten für Herstellung und Pflege stehen z.B. die Kosteneinsparungen beim Energieverbrauch (Dämmung durch Grünpolster) und der Wartung und Pflege der Fassade (Putz, Anstrich) gegenüber. Falls ein Außenputz geplant oder vorhanden ist, der gegen Haftwurzeln nicht resistent ist, sollten Rankpflanzen mit Rankhilfen oder Rankgerüsten gewählt werden. Eine Schädigung der Fassade sowie des Daches sind bei ordnungsgemäßer Erstellung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen sogar verlängert. Die Möglichkeit, daß Kleinlebewesen ins Gebäude eindringen, ist durch die Beschränkung auf Wandflächen mit einem geringen Öffnungsanteil (unter 10 %) minimiert. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Ortsbild erscheint dem Gemeinderat der ggf. erhöhte Aufwand bei späteren Um- oder Anbauten hinnehmbar.

5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m² auf 2 erhöht.

Die Planung sieht eine bauliche Verdichtung innerhalb eines historischen Kernbereiches vor. Die bestehende Straßenrandbebauung weist eine hohe Überbauung der Grundstücke auf, so daß die KFZ in der Regel im öffentlichen Verkehrsraum geparkt werden. Die Parkplatzsituation in den das Plangebiet umgebenden Straßen ist sehr angespannt.

Mit der Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten. Die Erschließungsanlagen sind aus ortsgestalterischen Gründen wie auch wegen der örtlichen beengten Platzverhältnisse so konzipiert, daß zusätzlicher ruhender Verkehr nicht aufgenommen werden kann. Daher werden

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes können im Einzelfall bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sein.

Ketsch, den 28.06.1998


.....
Wirmshofer
Bürgermeister