PLANUNGSBÜRO PISKE

GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAU-VORSCHRIFTEN
„ORTSKERN-TEILBEREICH E,
2. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

APRIL 2026

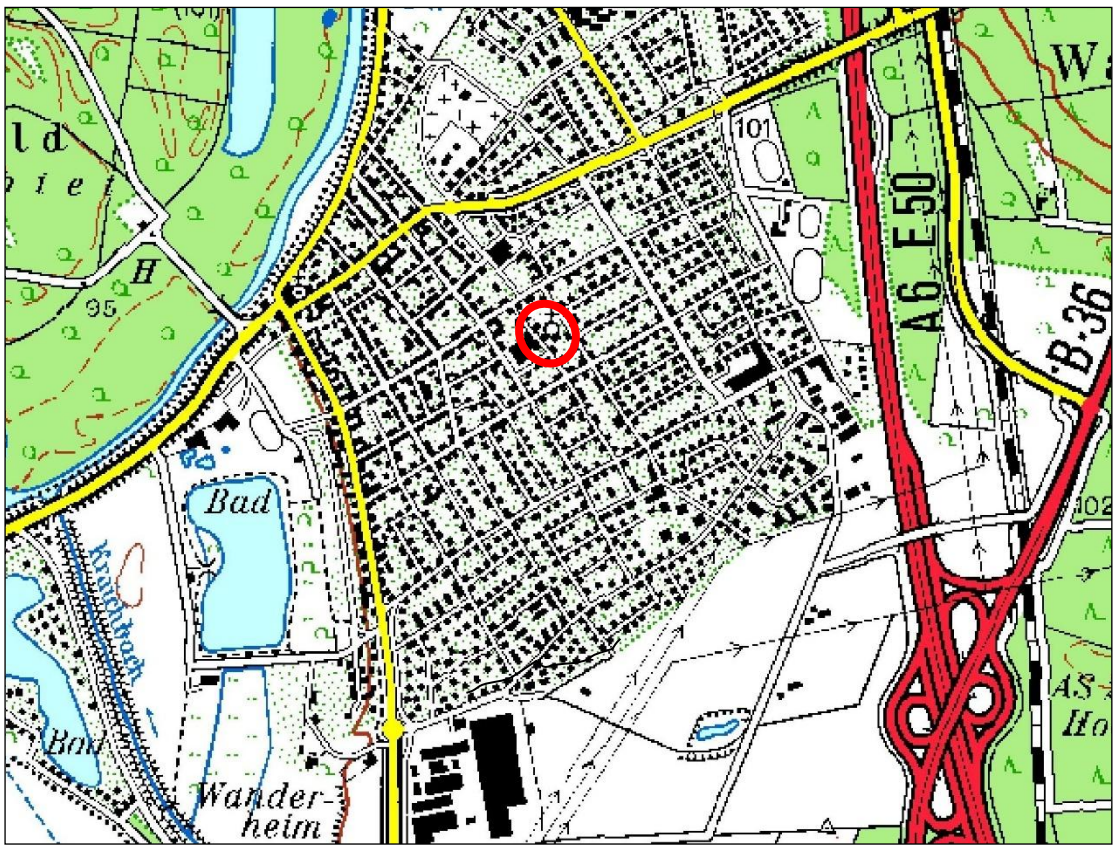
In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 4
3. Verfahren 4
4. Übergeordnete Planungen 5
4.1 Regionalplan 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 6
6. Bisheriges Baurecht 6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 7
7.1 Vorhandene Nutzungen 7
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 7
7.3 Vorhandene Erschließung 8
7.4 Artenschutz 8
8. Planung 9
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
8.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung 10
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 11
8.1.4 Bauweise 12
8.1.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 13
8.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen 13
8.2 Örtliche Bauvorschriften 13
8.2.1 Dachgestaltung 13
8.2.2 Einfriedungen 14
8.3 Verkehrserschließung 14
8.4 Grünordnung 14
8.5 Versorgung 15
8.6 Entwässerung 15
9. Bodenordnung 15

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Gemeinde Ketsch zwischen der Kolpingstraße und der Goethestraße und umfasst das Grundstück des Gemeindehauses der evangelischen Kirchengemeinde und ein südlich angrenzendes, bislang unbebautes Baugrundstück.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2831,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2814, 2815, 2816, 2817 und 2818,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2837,
- im Osten durch die westliche Grenze der Kolpingstraße, Flurstück 2841.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2832, 2833, 2834, 2835 und 2836.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Südlich des Geländes der evangelischen Kirche bzw. des zugehörigen Gemeindehauses befindet sich das derzeit unbebaute Flurstück 2836, Kolpingstraße 16. Dieses Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich E“.

Dieser Bebauungsplan setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist an der Kolpingstraße orientiert. Als Bauweise ist Doppelhaus festgesetzt.

Bei der gegebenen Grundstücksbreite von ca. 12 m scheidet jedoch eine Bebauung mit einem Doppelhaus aus. Die Nachbargrundstücke sind beide bebaut. Somit ist eine Umsetzung der Bebauungsplanvorgaben nicht möglich.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans scheidet aus, da eine städtebaulich angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks realistischerweise nur erreicht werden kann, wenn an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen ist. Ansonsten könnte nur ein maximal ca. 7 m breites Gebäude realisiert werden.

Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere die Festsetzung zur Bauweise geändert und die überbaubare Grundstücksfläche so ausgeweitet werden, dass eine städtebaulich angemessene Bebauung des Grundstücks ermöglicht wird.

Zugleich werden die Flächen der evangelischen Kirchengemeinde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Damit sollen für diese Grundstücke angesichts der Konzentrationsbestrebungen der Badischen Landeskirche hinsichtlich des Gebäudebestands erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die bislang als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ev. Kirche“ bzw. „ev. Pfarramt“ festgesetzte Grundstück geschaffen werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten für bereits planungsrechtlich ausgewiesene Baugrundstücke. Die Bebauungsplan-Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen des § 13a 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 genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

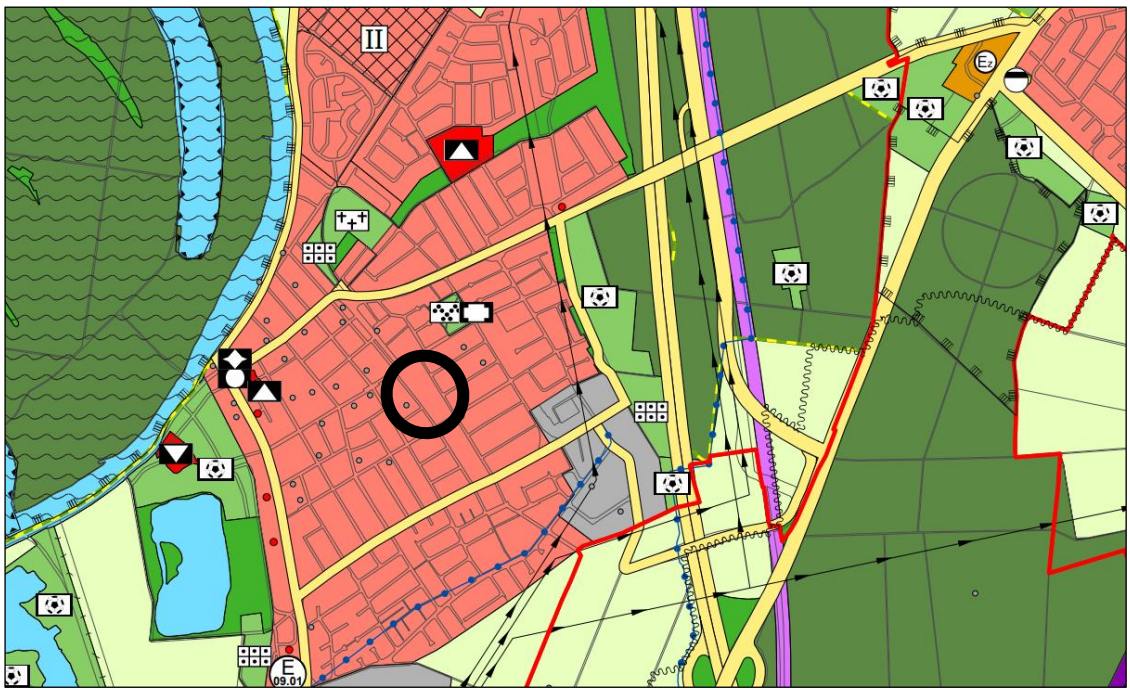
4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als “Siedlungsfläche Wohnen im Bestand” dargestellt. Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

4.2 Flächennutzungsplan

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Bebauungsplan kann mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich E“ aus dem Jahr 2008. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Die Flurstück 2832 bis 2835 sind als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ev. Kirche“ bzw. „ev. Pfarramt“ festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe sind nicht getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche legt einen Abstand von 4 m zur Kolpingstraße und von 2,50 m zur rückwärtigen und zur südlichen Grundstücksgrenze fest.
- Das Flurstück 2836 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4; eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal II Vollgeschossen. Die Traufhöhe ist im straßenseigen Bereich auf 7,00 m und im rückwärtigen Bereich auf 4,80 m begrenzt. Die Firsthöhe ist mit 10,50 m bzw. 9,00 m geregelt. Die überbaubare Grundstückfläche ist insgesamt 25 m tief, wobei die Trennung zwischen straßenseitigem und rückwärtigem Bereich nach 16 m erfolgt. Zur Kolpingstraße ist ein Abstand von 4 m und zur nördlichen Grundstücksgrenze on 2,50 m einzuhalten. Zur Kolpingstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen begrenzt. Als Haustyp sind im straßenseitigen Bereich nur Doppelhäuser zulässig.
- Es bestehen örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zur Höhe von Einfriedungen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan “Ortskern – Teilbereich E“. Gelbe Umrandung: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit mit dem Pfarrhaus, dem Kirchengebäude und dem Gemeindehaus der ansässigen evangelischen Kirchengemeinde bestanden.

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut.

Die umgebenden Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Wohnhäusern bebaut. Dabei ist das Wohngebäude auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück mit nur 2,30 m Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden.

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich im Bereich des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses als bebautes Grundstück mit stark versiegelten Außenanlagen. Der südliche, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als vegetationsarmes Brachland.



Blick auf das Planungsgebiet (Quelle: Google maps)

Die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung sind im Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt.

Auch die kleinräumliche Durchlüftung und nächtliche Kaltluftentstehung wird durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet beeinflusst. Eine wesentliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion geht von den bislang unbebauten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe nicht aus.

7.3 Vorhandene Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die östlich angrenzende Kolpingstraße erschlossen.

Auch die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Ableitung des Abwassers ist bereits vollständig vorhanden.

Auf dem Grundstück 2835 befindet sich eine Umspannstation.

7.4 Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets ist insbesondere für das südliche Grundstück das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von bodenbrütenden Vogelarten und Eidechsen, nicht auszuschließen. 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 Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung 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.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8. Planung

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das südliche Grundstück bleibt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet unverändert. Änderungen an den Festsetzungen zu den ausnahmsweise bzw. unzulässigen Nutzungen werden städtebaulich nicht als erforderlich erachtet. Redaktionell wird die Festsetzung jedoch dahingehend neu gefasst, dass künftig die allgemein zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen explizit benannt werden.

Die nördlichen Grundstücke, die bislang durch die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde bebaut sind, werden statt als Fläche für Gemeinbedarf künftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll insbesondere gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit für die Grundstücke eingeräumt werden. Hintergrund hierfür ist, dass die badische Landeskirche bestrebt ist, ihren Gebäudebestand zu konzentrieren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig auch andere Nutzungen als eine kirchliche Nutzung auf den Anwesen stattfinden

sollen. Mit der Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird eine Verträglichkeit einer künftigen anderweitigen Nutzung des Geländes mit den umgebenden Nutzungen gewährleistet. Zugleich sind im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Gegenüber der bisherigen Festsetzung ergibt sich somit in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung keine Einschränkung gegebener Baurechte.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden weitgehend aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

Für das südliche Grundstück gilt damit weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4.

Für den Bereich des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses wird an der bislang zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgehalten. Dies bedeutet, dass dort der Orientierungswert für die Obergrenzen des Maßes der bauliche Nutzung gemäß § 16 BauNVO künftig überschritten werden wird, da in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nur eine GRZ von 0,4 vorzusehen ist, bislang jedoch in der Fläche für Gemeinbedarf eine GRZ von 0,6 galt. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,4 wird für die Grundstücke des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses jedoch als nicht angemessen erachtet, da dies zu einer Einschränkung bestehender Baurechte führen würde. Zudem werden die Grundstücke unter Berücksichtigung der Nebenanlagen bereits bislang intensiv baulich genutzt, ohne dass sich hierdurch eine städtebauliche Problemlage ergeben hätte.

Für das im Norden gelegene Pfarrhaus erfolgt jedoch eine Angleichung an die Vorgaben des umgebenden Allgemeinen Wohngebiets und damit einer Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4. Die wird als sachgerecht erachtet, da für diesen Bereich keine städtebauliche Rechtfertigung für eine gegenüber der umgebenen Wohnbebauung höhere bauliche Dichte erkennbar ist.

Die Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Jedoch wird die Regelungen, dass wasserdurchlässig gestaltete Flächen lediglich zu 50% in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind, gestrichen, da hierfür in der BauNVO keine Rechtsgrundlage gegeben ist.

Für die bereits bislang als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilfläche wird die Geschossflächenzahl von GFZ=0,8 ebenso übernommen. Für den Bereich der Grundstücke des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses war bislang keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Künftig erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,0. Damit wird bewusst nicht über die gesamte gemäß GRZ bebaubare Grundstücksfläche eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Vielmehr muss entweder in Teilen eingeschossig gebaut werden oder die GRZ wird nicht vollständig ausgeschöpft.

Für das im Norden gelegene Pfarrhaus erfolgt wie bei der Grundflächenzahl eine Angleichung an die Vorgaben des umgebenden Allgemeinen Wohngebiets und damit die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden für den südlichen Bereich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Die dort geltenden Maße werden zugleich auf die Flächen des Pfarrhauses den nördlichen Teil des Geltungsbereiches übertragen und somit an die Vorgaben zum umgebenden Allgemeinen Wohngebiet angeglichen. Im straßenseitigen Grundstücksbereich sind dort somit eine Traufhöhe von maximal 7,0 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Die Regelungen zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs auf dem südlichen Teil das Bebauungsplangebietes wird ebenso mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,80 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 aus dem bislang gültigen Bebauungsplan abgeleitet.

Für die Grundstücke des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses gelten künftig eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 10,50 m und damit die Werte, die angrenzend im straßenseitigen Grundstücksbereich gelten.

Da im Bestand insbesondere Teile des Kirchengebäudes höher sind und die künftige Festsetzung nur bei Neu- oder grundlegenden Umbauten gelten soll, wird ergänzend festgesetzt, dass bei einer Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestehender Gebäude eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erteilt werden kann, wenn die festgesetzten Trauf- und/oder Firsthöhen bereits bei dem bestehenden Gebäudeteil überschritten sind und diese durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung um maximal 0,30 m überschritten werden. Mit der Zulassung einer weitergehenden Überschreitung um 0,30 m soll insbesondere eine energetische Sanierung der Dächer ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird künftig entsprechend den Strukturen in der Umgebung für den gesamten Geltungsbereich mi II festgesetzt.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsrecht so zu verändern, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks im Süden des Plangebietes möglich wird. Dafür wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass der einzuhaltende Abstand zwischen der Fläche der Kirche und dem südlichen Teil des Plangebiets entfällt. In Verbindung mit der Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird damit ein Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze planungsrechtlich abgesichert. Somit kann eine angemessene Gebäudebreite von bis zu 9,50 m erreicht werden. Zur Kolpingstraße ist, wie auch im bislang gültigen Bebauungsplan, eine Abstandsfläche von 4 m vorgesehen. Die bislang festgesetzte Baulinie bleibt bestehen, um eine einheitliche Bauflucht entlang der Straße zu sichern. Zum südlichen Nachbargrundstück sind

künftig 2,5 m Abstand zu halten. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt mit insgesamt 25 m unverändert.

Für die Grundstücke des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die südliche Grenze ausgedehnt. Damit ist auch dort künftig ein Grenzanbau möglich. Zur Straße wird – wie im Bestand vorhanden – nur ein Abstand von 3 m gefordert. Zugleich wird an der nördlichen Grenze in dem Abschnitt, in dem bislang kein Grenzanbau vorliegt, ein Abstand von 2,50 m zur Grenze vorgegeben. Im Übrigen bleibt die Abgrenzung unverändert.

Für das Grundstück des Pfarrhauses werden die Vorgaben, die für das nördlich angrenzende Grundstück gelten, übertragen. Es ist somit ein Abstand von 4 m zur Kolpingstraße einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist dann in einen 16 tiefen Abschnitt mit höheren Werten für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen und einen 9 m tiefen Abschnitt mit niedrigeren Werten für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen gegliedert. Gegenüber dem bisherigen Baurecht ergibt sich damit dort eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies ist jedoch gerechtfertigt, da im Gegenzug die Beschränkung auf eine zulässige Nutzung nur durch ein Pfarrhaus entfällt und somit eine städtebauliche Beurteilung entsprechend den Vorgaben zur umgebenden Wohnbebauung geboten ist.

8.1.4 Bauweise

Da die bisherige Festsetzung einer Doppelhausbebauung für das südliche Grundstück faktisch zu einer Unbebaubarkeit führte, werden die Festsetzungen zur Bauweise grundlegend geändert. Für den südlichen und mittleren Bereich der Bebauungsplanänderung werden künftig Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zugleich werden abweichende Bauweisen festgesetzt.

Für das südliche Flurstück 2836 gilt, dass an die nördliche Grenze anzubauen ist. Die Einschränkungen, die sich dadurch für das nördliche Grundstück ergeben, werden als städtebaulich hinnehmbar erachtet, zumal auf diesem Grundstück – wenngleich auch nur im rückwärtigen Bereich – bereits eine Grenzbebauung an die südliche Grenze vorhanden ist. Ausnahmsweise kann allerdings auf einen Grenzanbau verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im betreffenden Bereich ebenfalls keine Grenzbebauung erfolgt. Damit kann grundsätzlich auch ein schmales Einzelhaus auf dem Grundstück 2836 errichtet werden. Angesichts der Gesamtbreite des Grundstückes von zirka 12 Meter würde ein Gebäude damit jedoch unter Berücksichtigung der Grenzabstände maximal 7 m breit sein können.

Für die durch das Kirchengebäude und das Gemeindehaus genutzten Grundstücke wird ein Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze sowie an die südliche Grundstücksgrenze zugelassen.

Für das Grundstück des Pfarrhauses gilt künftig – wie für die umgebende Bebauung - die offene Bauweise.

Die Ausnahmeregelungen zur Baulinie und zur Baugrenzen werden unverändert

aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Dennach kann entlang der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Zurücktreten bzw. Überschreiten von untergeordneten Gebäudeteilen in einer Breite bis zu 5,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden. Zudem dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z. B. Wintergärten), in einer Breite bis zu 5,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBO sind zu beachten.

8.1.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird inhaltlich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Demnach sind im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2832 und 2836 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Für den straßenseitigen Bereich dieser Grundstücke und die durch das Kirchengebäude und das Gemeindehaus genutzten Grundstücke ergeben sich keine Beschränkungen.

8.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen sind nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Flächen zwischen den seitlichen Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze sind auch zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie der straßenseitigen Baugrenze und deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Diese Vorgaben waren inhaltlich ähnlich im bislang gültigen Bebauungsplan getroffen gewesen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

8.2.1 Dachgestaltung

Der Ursprungsbebauungsplan enthält detaillierte örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung. Diese Regelungen werden nur teilweise übernommen:

Als Dachformen waren bislang symmetrisch geneigte Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Bei rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen konnten ausnahmsweise Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer sowie bei eingeschossigen rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen flächig begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Diese detaillierte Regelung wird in dieser Form als städtebaulich nicht mehr erforderlich erachtet. Künftig werden daher allgemein beidseitig symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zugelassen. Bei rückwärtigen Gebäudeteilen wird die Zulässigkeit von Pultdächern bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer als Regelzulässigkeit und nicht mehr als Ausnahme formuliert. Zugleich werden dort begrünte Flachdächer unabhängig von der

Geschossigkeit allgemein zugelassen.

Vorgaben zum Format und zur Farbe von Dacheindeckungen entfallen künftig, da hierfür keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit mehr erkennbar ist.

Die in der Satzung über örtliche Bauvorschriften getroffenen Regelungen zu Dachgauben werden neu gefasst und um Regelungen zu Zwerchhäusern. Sie entsprechen künftig den in Ketsch an anderer Stelle gültigen Regelungen und sollen dazu dienen, Rechtsklarheit in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern zu schaffen. Weiterhin sollen mit den Regelungen gestalterische Fehlentwicklungen durch eine übermäßige und ungleichmäßige Zergliederung der Dachflächen vermieden werden. Die Hauptdachfläche soll auch bei der Realisierung von Dachgauben oder Zwerchhäusern als dominierendes Bauteil erkennbar bleiben.

8.2.2 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen dient der Klarstellung, dass Einfriedungen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind. Mit dieser Regelung wird im Interesse einer Rechtssicherheit Klarheit zur maximal zulässigen Höhe geschaffen. Anforderungen an die Materialwahl werden nicht als erforderlich erachtet.

8.3 Verkehrserschließung

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

8.4 Grünordnung

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung unverändert übernommen bzw. – im Bereich des Pfarrhauses - reduziert. Durch die Planung wird damit keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zugelassen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind gegenüber dem aktuellen Baurecht keine wesentlich anderen oder zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Zur Minderung der Versiegelung wird aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen, dass PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt

werden.

Zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung des Niederschlagswassers werden zudem Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

8.5 Versorgung

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

Die bestehende Umspannstation kann erhalten werden. Es wird jedoch keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür gesehen, sie auf den jetzigen Standort zu fixieren, zumal der jetzige Standort eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Baugrundstücks bewirkt. Daher wird die Umspannstation nicht gesondert als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Andere Standorte sind damit planungsrechtlich möglich.

8.6 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bestehenden Gebäudes bleibt unverändert.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die abzuleitende Schmutzwassermenge durch die geplante Bebauung in einem für das Kanalnetz relevanten Umfang erhöht. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

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 sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den