

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„FÜNFVIERTELÄCKER – 1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

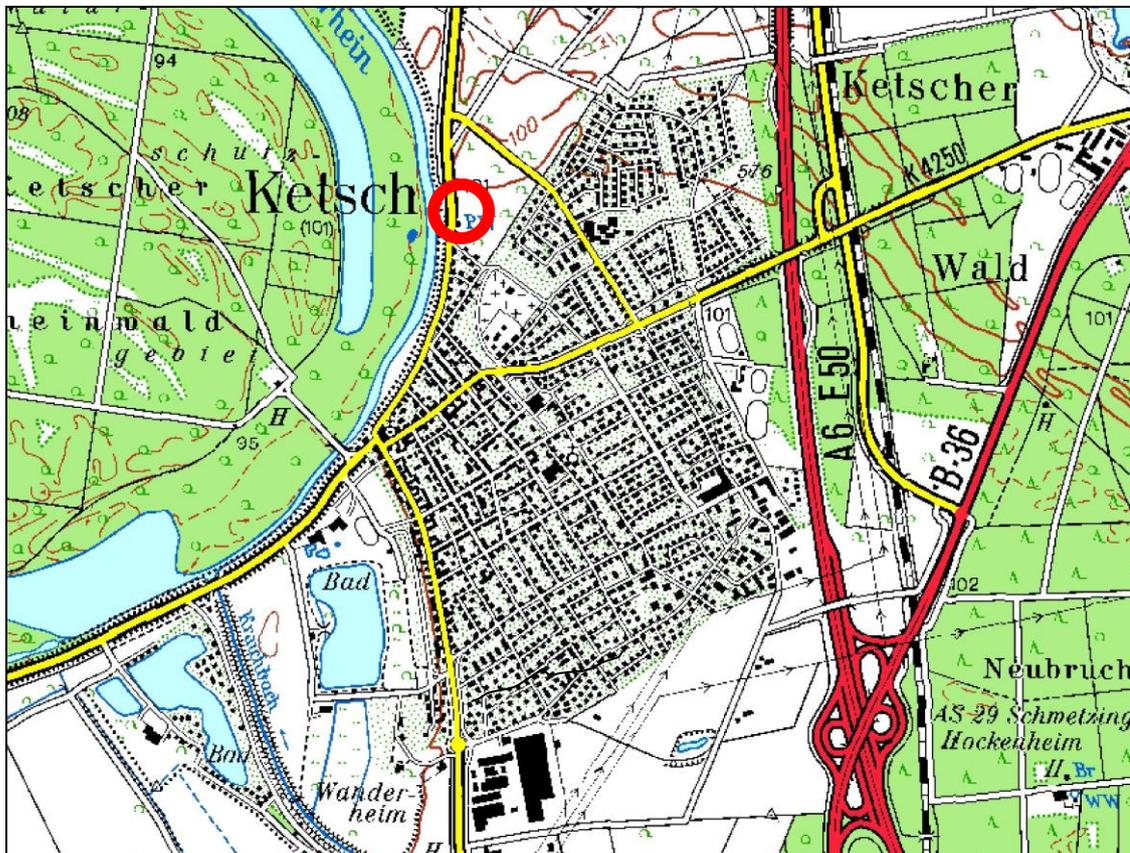
MÄRZ 2018

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Bisheriges Baurecht	5
5. Inhalt der der Änderungen	6
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	7
5.2 Örtliche Bauvorschriften	7
6. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7. Bodenordnung	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Ketsch im Neubaugebiet „Fünfvierteläcker“ östlich der Brühler Landstraße südlich der Verbindungsspanne zwischen der Brühler Landstraße und der Straße „Altrheinbogen“.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 6886 (Straße Altrheinbogen) und deren geradlinige Verlängerung nach Osten über die Straße Altrheinbogen
- im Westen durch die östlichen Grenze des Flurstücks 6990
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 6869 und deren geradlinige Verlängerung nach Osten über die Straße Altrheinbogen
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 6968 und 6970.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6867, 6868 und 6886 (Straße Altrheinbogen, teilweise)

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

Im Bebauungsplan „Fünfvierteläcker“ wurden im südwestlichen Bereich der Neubaufäche insgesamt 4 Baufelder für Reihenhausgruppen mit je 4 Teilgrundstücken vorgesehen. Im Rahmen der Bodenordnung wurde die in der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption dargestellte Lösung für die Garagen- und Stellplatzflächen der Reihenmittelhäuser nicht übernommen, so dass nun ein Nachweis der notwendigen Stellplätze bei den Reihenmittelhäusern nur durch eine vollständige Nutzung der Vorgartenzone möglich wäre. Da dies städtebaulich nicht beabsichtigt war, ist nun beabsichtigt, anstelle eines Reihenendhauses eine Garagen-/Stellplatzanlage zu errichten, auf der der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf der Reihenmittelhäuser nachgewiesen werden kann.

Die Garagen- bzw. Stellplatzanlage widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Fünfvierteläcker“, da dort Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Die Garagen- bzw. Stellplatzanlage kann nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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

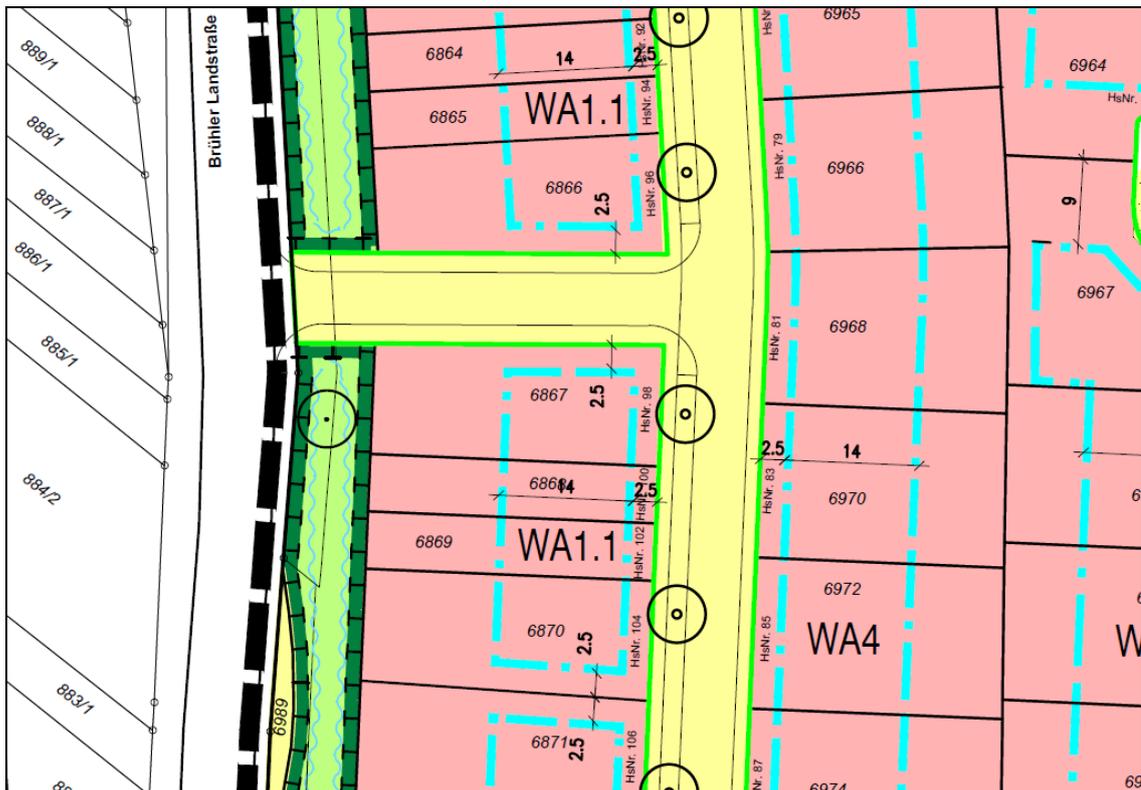
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte 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 Ver-

meidung 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. Bisheriges Baurecht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist Teil des Bebauungsplans „Fünfvierteläcker“, der am 28.02.2013 durch Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden ist.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Fünfvierteläcker“

Dieser Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Es gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen und eine Trauf- und Firsthöhe von 7,00 m bzw. 10,50 m. Die zulässige Grundflächenzahl darf bei Reihenmittelhäusern ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO) überschritten werden.

Es gilt eine abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 30 m definiert ist.

5. Inhalt der der Änderungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben grundsätzlich unverändert.

Allerdings wird eine ergänzende Sonderregelung zu der geplanten Garagen- und Stellplatzanlage erforderlich, da dort eine Vollversiegelung nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher geregelt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen werden kann.

Damit ergibt sich eine rechnerische Mehrversiegelung, die allerdings durch die dann nicht mehr erforderliche Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche im Bereich der Reihenmittelhäuser zumindest weitgehend kompensiert wird.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des Grundstücks 6867 weitgehend zurückgenommen. Es verbleibt nur eine 0,20 m breite überbaubare Grundstücksfläche, die der Realisierung einer Wärmedämmung für das ursprüngliche Reihenmittelhaus auf Flurstück 6868 dient.

5.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Fläche des Flurstücks 6867 wird vollständig als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Es können dort bis zu 10 Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen errichtet werden. Damit kann über den rechnerischen Bedarf der 8 geplanten Reihenmittelhäuser ein weiterer Bedarf, für den im Baugebiet konkrete Nachfragen bestehen, gedeckt werden.

Die Festsetzung zu Flächen für Garagen und Stellplätzen wird dahingehend ergänzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten künftig nicht mehr nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren

Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen, sondern auch innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.

5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass für die Flächen für Garagen und Stellplätzen keine Begrünung mit Bäumen gefordert wird.

Die bisherige Festsetzung für einen anzupflanzenden Baum in der Straße „Altrheinbogen“ entfällt, um für einen Teil der Garagen und Stellplätze eine Zufahrt von Osten her zu ermöglichen. Der Baum kann jedoch – auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan - bestehen bleiben, wenn alle Stellplätze und Garagen von Norden her angefahren werden. Eine solche Anordnung ist jedoch gestalterisch im Zufahrtbereich zum Baugebiet problematischer. Eine abschließende Festlegung der Zufahrtsseiten wird im Bebauungsplan daher nicht vorgegeben.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

6. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer rechnerischen Mehrversiegelung von ca. 144 m², da auf einem Grundstück von ca. 360 m² Größe künftig statt einer GRZ von 0,6 (einschließlich der zulässigen Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) eine Vollversiegelung möglich wird. Weiterhin entfällt möglicherweise ein Straßenbaum.

Allerdings wird damit bei insgesamt 8 Reihemittelhäusern keine Anlage von 2 Stellplätzen im Vorgartenbereich erforderlich. Dies führt zu einer rechnerischen Minderung der erforderlichen Versiegelung von 200 m². Die zusätzliche Versiegelung kann damit – ohne dass sich dies jedoch unmittelbar in einer Änderung der Festsetzungen niederschlägt – kompensiert werden.

Ungeachtet dessen ist ein Ausgleich möglicher zusätzlicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch die Gemeinde.

Ketsch, den