

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Nelkenstraße“

I. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I. S. 718) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der Bekanntmachung vom 26.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), sowie auf der Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 28.05.2003 (GBl. S. 271) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung am den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“, als Satzung.

II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind:

- 1) Nachstehende Festsetzungen in den §§ 1-16
- 2) Bebauungsplanzeichnungen Teilbereich I und Teilbereich II im Maßstab 1:500
- 3) die Begründung vom

ist eine Beigabe zu diesem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften.

III. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

tritt der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Planzeichnungen Teilbereich I und Teilbereich II vom.....sowie aus dem Übersichtsplan in der zur Satzung gehörenden Begründung vom....

A Textliche Festsetzungen

§ 2

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.

§ 3

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

- 1) a) Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen werden nach § 17 BauNVO entsprechend den Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen festgelegt.
- b) Als Höchstwerte werden vorgegeben:
 - Für alle Gebäude; Grundflächenzahl = maximal 0,35, allerdings nur im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
 - Für Gebäude mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen:
 - Geschossflächenzahl = max. 0,7
 - Für Gebäude mit max. vier zulässigen Vollgeschossen: Geschossflächenzahl = max. 1,4
2. Für die Teilflächen W_{Ax} werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Für die Teilfläche W_{Ay} ist zwingend eine viergeschossige Bauweise festgesetzt.

3. First- und Traufhöhe

- a) Die max. Firsthöhe darf bei maximal zweigeschossigen Gebäuden 9,30 m, die max. Traufhöhe 4,50 m betragen.

Die max. Firsthöhe bei viergeschossigen Gebäuden darf max. 16,70 m, die max. Traufhöhe 12,50 m betragen.

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

- b) Die Sockelhöhe darf gemessen ab Hinterkante Gehweg 0,50 m nicht überschreiten.
c) Bei Doppelhäusern sind First- und Traufhöhe gleich zu errichten.

§ 4

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Wax: Nur Doppelhäuser zulässig.

§ 5

Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 S. 4 BauGB)

1. Die Garagen und Stellplätze sind auf den in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten. Im Wax sind die Garagen und die nach der Landesbauordnung genehmigungspflichtigen Nebenanlagen im Baufenster sowie in den vorderen und seitlichen Abstandsflächen zu erstellen.
2. Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück zu stellen.

§6

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 S. 6 BauGB)

Im WAX sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§7

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
2. Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, sondern muss in die Regenwasserrinne bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und Drainagen.
3. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

§ 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien anzulegen.
2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind – unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarrecht – als mindestens dreistufiges Feldgehölz in folgender Pflanzdichte anzulegen:
 - je 100 m² ein standortgerechter und heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)
 - je 50 m² ein standortgerechter und heimischer Laubbaum II. Ordnung (2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm
 - je 2 m² ein standortgerechter und heimischer Strauch (2x verpflanzt, 1,0-1,5 m Höhe)

Gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

§ 9

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 S. 25 BauGB)

1. Die öffentlichen Grünflächen P 1 sind außerhalb etwaig erforderlicher Versickerungsmulden
 - je 50 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm
 - je 2 m² mit einem standortgerechten und heimischen Strauch (2 x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe)zu bepflanzen.

Entlang der Nelkenstraße ist in einem Abstand von 6 bis 8 m je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

Im Bereich von Versickerungsmulden ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.

2. Die öffentliche Grünfläche P 2 ist außerhalb der erforderlichen Versickerungsmulde auf 20 % der Fläche
 - je 50 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm
 - je 2 m² mit einem standortgerechten Strauch (2x verpflanzt, 1,0-1,5 m Höhe)zu bepflanzen.

Die sonstigen Flächen einschließlich des Bereiches der Versickerungsmulde sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.

3. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einem Abstand von im Mittel alle 20 m je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

4. Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem

(561)

standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.

5. Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
6. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
7. Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

§ 10

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGb)

Den Baugrundstücken werden die öffentlichen Grünflächen P 1 sowie 67,1 % der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden 32,9 % der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Der Versickerungsfläche wird die öffentliche Grünfläche P 2 zugeordnet.

(56)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

§ 11

Gestaltung der Bauten

1. Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei ist die im Plan dargestellte Firstrichtung einzuhalten.
2. Es wird eine Dachneigung von 30° festgesetzt. Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3 Grad nach oben oder unten abgewichen werden
3. Garagen und Nebengebäude dürfen mit einem Flachdach oder einem Satteldach mit Neigung entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes errichtet werden. Garagen in Garagenhöfen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.
4. Dachgauben sind nur im WAX zulässig.

Gestaltung:

- a) Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.
- b) Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Seite des Daches betragen, auf der die Gaube errichtet werden soll.
- c) Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Seite des Daches betragen, auf der die Gauben errichtet werden sollen.
- d) Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Der Traufbereich ist durchgängig mit mindestens einer Ziegelreihe vor der Gaube zu gestalten. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten gemessen ab Außenwand. Zu einem Doppelhaus hat der seitliche Abstand mind. 1,25 m gemessen ab Innenwand zu betragen.
- e) Die Traufhöhe der Dachgauben hat max. 2,30 m zu betragen. Sie bemisst sich ab Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Traufe der Dachgaube. Die Traufe der Dachgaube definiert sich aus dem Schnittpunkt des Sparrens mit der Außenwand der Gaube.

§ 12

Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf von der Hinterkante Gehweg bis zur Baulinie das Maß von 1,00 m – gemessen ab Oberkante Fußweg – nicht überschreiten, ab Baulinie bis Grundstücksende sind im rückwärtigen Bereich Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe erlaubt. Bei Straßeneinmündungen darf die maximale Einfriedigungshöhe 0,80 m betragen.

§ 13

Zahl der notwendigen Stellplätze

Im WAx sind für die Hauptwohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die Einliegerwohnung ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Im WAy sind bis 50 m² Wohnungsgröße 1 Stellplatz und ab 50 m² Wohnungsgröße 1,5 Stellplätze herzustellen.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben der §§ 11 bis 13 dieser Satzung handelt.

§ 15

Außerkräfttreten eines bisherigen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ketsch Neurott“ wurde teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“ übernommen. Der Bebauungsplan „Ketsch Neurott“ tritt für dieses Teilstück außer Kraft (siehe schraffierte Fläche des Übersichtsplanes vom in der Begründung).

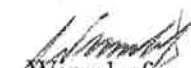
(558)

§ 16

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“ treten gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Ketsch, den 23.02.2005


Wirthshofer,
Bürgermeister



Stand: September 2004

ausgefertigt:

