



**GEMEINDE KETSCH**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„ORTSKERN – TEILBEREICH F“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung inklusive Umweltbericht gem. § 2a  
BauGB**

**Mai 2008**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, BGBl. I S. 3704.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, BGBl. I S. 1224.

- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1983, GBl. S. 797, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 895.

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

In der Fassung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 895.

- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GVBl. S. 386, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. März 2005, GBl. S. 206.

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, GBl. S. 219, ber. S. 404.

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	3
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>5</b>
3.1	Rahmenbedingungen	5
3.1.1	Städtebaulicher Rahmenplan 1986	5
3.1.2	Handlungskonzept „Ortskern“	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
	Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl	7
	Höhe der Gebäude	8
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.5	Erschließung und Verkehr	9
<b>4</b>	<b>IMMISSIONEN UND EMISSIONEN</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b>	<b>11</b>
6.1	Beschreibung des Planvorhabens	12
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	12
6.1.2	Darstellung rechtlich normierter Ziele und deren Umsetzung	12
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter infolge der Realisierung der Planung sowie deren Wahrscheinlichkeit	13
6.2.1	Schutzgut Boden	13
6.2.2	Schutzgut Wasser	16
6.2.3	Schutzgut Klima und Luft	16
6.2.4	Schutzgut Orts-/Landschaftsbild	17
6.2.5	Schutzgut Pflanzen	17
6.2.6	Schutzgut Tiere	18
6.2.7	Schutzgut Mensch	18
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
6.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
6.4	Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	20
6.5	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	20
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	20

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	20
6.6.2 Verminderungsmaßnahmen .....	20
6.7 Zusammenfassung und Ergebnis.....	21
<b>7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>22</b>
<b>8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>22</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Vorbemerkungen

Gegenstand der vorliegenden Planung sind bebaute Bereiche im Ortskern der Gemeinde Ketsch. Die Fläche des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit den Teilbereichen A – F beträgt rund 80 ha. Dies entspricht dem gesamten Ortskern. Da es sich um die Überplanung eines dicht bebauten Bestandsbereiches handelt, der bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen war, ist zu prüfen, ob für den Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Bestimmungen des § 13a BauGB vorliegen.

Mit der Novellierung des Baugesetzes vom 21. Dezember 2006 wurde mit § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt. Die zentralen Ziele der Änderung sind die Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, die erleichterte Schließung von Baulücken sowie eine Beschleunigung im Verfahren der Bebauungsaufstellung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB findet das beschleunigte Verfahren Anwendung auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Begriff der „Nachverdichtung“ beschreibt die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart. Unter dem Begriff der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ versteht man die Überplanung brachliegender Flächen von unterschiedlichen Vornutzungen. Der Begriff der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ ist ein Auffangtatbestand, unter dem fast alle Entwicklungen innerhalb des bebauten Stadtkörpers erfasst werden.

Voraussetzung ist, dass die überplante Fläche weniger als 70.000 qm Grundfläche umfasst. Maßgeblich dafür ist die Fläche, die über bestehende Strukturen oder über bestehendes Baurecht hinausgeht. Nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden für die Berechnung der ausschlaggebenden Grundfläche maßgeblich. Das Verfahren richtet sich dann nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Ist die Grundfläche kleiner als 20.000 qm, so gilt dies ohne weitere Prüfung. Im Falle einer Flächengröße zwischen 20.000 qm und 70.000 qm muss in einer überschlägigen Prüfung anhand des in Anhang 2 zum BauGB vorgegebenen Katalogs überprüft werden, ob Umweltbelange betroffen sind (Vorprüfung im Einzelfall). Zudem darf der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

### 1.2 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Ketsch ist Mitglied bzw. Teil des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (NV) und liegt im dessen Südwesten zwischen dem Hochuferstrand eines Altrheinarmes im Westen und der Autobahn A 6 im Osten.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs F wird durch die Seestraße (inklusive) im Norden begrenzt. Die Hockenheimer Straße (inklusive) begrenzt das Plangebiet im Westen. Die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der Seestraße bilden die südliche Begrenzung. Im Osten stellt die Grundstücksgrenze Seestraße 110 die Grenze des Geltungsbereichs dar. Weiterhin bildet die Be-

bauung östlich der Hardtwaldstraße (exklusive), bzw. entlang der Schriesheimer Straße (inklusive) einen zweiten Teil des Geltungsbereichs.

### 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Unterer Neckar 1992<sup>1</sup>, der durch punktuelle Änderungen und Ergänzungen in den letzten Jahren fortgeschrieben wurde, zählt die Gemeinde Ketsch zum engeren Verdichtungsraum der beiden Oberzentren Heidelberg und Mannheim. Innerhalb dieses Bereiches ist Ketsch dem Einzugsbereich des Mittelzentrums Schwetzingen zugeordnet.

Die beiden verkehrsmäßig gut erreichbaren Oberzentren, und hierbei insbesondere die Stadt Mannheim, sind für Ketsch – wie für alle Gemeinden des Nahbereichs – als Arbeitsplatzschwerpunkte und Versorgungsstandorte für Güter des gehobenen Bedarfs von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde Ketsch ist im Regionalplan nicht als Achsenstandort ausgewiesen und hat somit keine Aufgaben im regionalen Achsenkonzept zu erfüllen. Aufgrund der guten Anbindung der Gemeinde an die regionale Siedlungsachse Groß-Rohrheim – Mannheim – Plankstadt – Schwetzingen – Offersheim – Hockenheim – Karlsruhe kommen Ketsch allerdings die sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen der Achsenstandorte zu Gute.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1982/1983 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim  
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ketsch aus dem Jahr 1982<sup>4</sup>, der die Nutzung der Gemeindefläche in ihren Grundzügen darstellt, ist das Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans (zur näheren Erläuterung siehe Kapitel 3.1) vorwiegend als Wohnbaufläche und in einem nordwestlichen Teilbereich, bei dem es sich um den Altortbereich und sein näheres Umfeld handelt, als Mischbaufläche dargestellt.

<sup>1</sup> Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald: Regionaler Raumordnungsplan Unterer Neckar 1992.

<sup>3</sup> Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Das NV-Gebiet. Online im Internet unter <http://www.nv-hd-ma.de/>.

<sup>4</sup> Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Flächennutzungsplan 1982/1983. Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25. Februar 1983, Aktenzeichen 13-24/0217/62.

## 2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den in § 34 BauGB festgelegten Tatbestandsmerkmalen, deren Vorliegen im konkreten Einzelfall durch das tatsächlich Vorhandene bestimmt wird. Über die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale hinaus ist § 34 BauGB keiner „Anreicherung durch planerische Elemente“ zugänglich. Hier hat die Realität „geplant“ und die Maßstäbe dafür gesetzt, für welche Bauvorhaben der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Zulassung hat.<sup>2</sup>

Die durch die tatsächlich vorhandene Bebauung gesetzten Vorgaben sind meist sehr unscharf, so dass die Steuerung einer an gemeindlichen Zielen orientierten städtebaulich geordneten Entwicklung nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund der begrenzten Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich im Rahmen des § 34 BauGB hat sich die Gemeinde Ketsch zu Beginn des Jahres 2004 zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ortskern von Ketsch entschieden.

Der Bebauungsplan soll an geeigneter Stelle eine Nachverdichtung durch Anbauten oder Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen steuern. Dabei sind innerörtliche Umnutzungspotenziale planerisch zu berücksichtigen. Zusätzlich wird Wert auf die Freihaltung schützenswerter, bislang un bebauter Bereiche zur Sicherung der innerörtlichen Wohnqualität gelegt.

Auf Grund der Zielvorstellungen für den Ortskern Ketsch wird zum qualifizierten Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung erstellt, die zur Erreichung der gestalterischen Zielvorstellungen beitragen soll.

## 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 3.1 Rahmenbedingungen

#### 3.1.1 Städtebaulicher Rahmenplan 1986

Im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982<sup>4</sup> ist das Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans vorwiegend als Wohnbaufläche und in einem nordwestlichen Teilbereich, bei dem es sich um den Altortbereich und sein näheres Umfeld handelt, als Mischbaufläche dargestellt.

Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 1986 enthält für den Bereich zwischen Brühler Straße und I. Rheinstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Goethestraße, Hebelstraße und Hockenheimer Straße ein umfangreiches Funktions- und Gestaltungskonzept, das Aussagen zu den Bereichen Verkehr, Gebäude- und Freiflächennutzungen sowie Gebäude- und Freiflächengestaltung trifft.

Im Funktionskonzept sind die wichtigsten Maßnahmen und Wirkungszusammenhänge aus den beschriebenen Bereichen aufgezeigt, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortskerns und eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen erforderlich sind. Im Gestaltungskonzept werden darüber hinaus überwiegende Aussagen im gestalterischen Bereich getroffen, die zu einer Erhaltung der eigenständigen Struktur und Architektur sowie zu einer an den sich

<sup>2</sup> Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planungspraxis. 2. Auflage. März 2001, S. 51.

<sup>4</sup> Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Flächennutzungsplan 1982/1983. Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25. Februar 1983, Aktenzeichen 13-24/0217/62.

geänderten Wohn- und Lebensbedürfnissen angepassten Entwicklung des Ortskerns führen sollen.

### 3.1.2 Handlungskonzept „Ortskern“

Der städtebauliche Rahmenplan wurde 2004 überarbeitet und darauf aufbauend ein Handlungskonzept für den gesamten Ortskern erarbeitet. Dieses Handlungskonzept bildet die planerische Grundlage für die Bebauungspläne des Ortskernes von Ketsch. Im Rahmen dieser Planung wurden ein Konzept für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns erarbeitet. Schwerpunkte dieses Konzeptes lagen in der Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

Anhand von unterschiedlichen Kriterien wie Dichte, Besonnung und Baustruktur wurden die innerörtlichen Potenziale erfasst und bewertet.

Diese Untersuchungen bilden die planerische Grundlage für die für den Ortskern aufzustellenden Bebauungspläne. Aufgrund der Größe des Ortskerns beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan in 6 Teilpläne aufzugliedern.

Der Bebauungsplan „Ortskern - Teilbereich F“ umfasst die Teilbereiche 3, 5 und 23 des bereits erstellten Handlungskonzeptes. Dabei sind folgende Straßenzüge der Gemeinde Ketsch betroffen: Hardtwaldstraße, Hebelstraße, Schriesheimer Straße, Hockenheimer Straße, Schulstraße, Enderlestraße, Goethestraße, Kolpingstraße sowie die Seestraße.



Abb. 2: Handlungskonzept mit Kennzeichnung der innerhalb des vorliegenden Teilbebauungsplanes liegenden Strukturbereiche

Der vorliegende Teilbereich besteht im Wesentlichen aus der Bebauung südlich der Seestraße. Dieser Bereich unterscheidet sich hinsichtlich seiner Baustruktur grundsätzlich vom verdichteten Kernbereich.

Besonderes Merkmal ist die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser auf relativ großen Baugrundstücken. Weiterhin ist dieser Bereich durch relativ großzügige Vorgartenbereiche charakterisiert.

Neben der Steuerung der vorhandenen Bebauung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan die Bebauung für diese rückwärtigen Grundstücksteile planungsrechtlich verbindlich geregelt werden.

Völlig anders baulich strukturiert sind die Teilbereiche 3 und 23 des Handlungskonzeptes, die ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Teilbereich F liegen.

Für den Teilbereich 3 des Strukturkonzeptes, der die Schriesheimer Straße umfasst, wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren („Kiechle“) durchgeführt. Da dieser bisher keine Rechtskraft besitzt, werden die Planinhalte in diesen Bebauungsplan übernommen.



### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Planbereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird für den Bebauungsplan „Ortskern Ketsch – Teilbereich F“ als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Einrichtungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Diese Nutzungen werden aufgrund des zu erwartenden

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden, die als nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind. Folgende gewerbliche Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden: Karl-Marx-Straße 1 (Kfz-Reparaturdienst), IV. Rheinstraße 1 (Sanitär, Heizung, Klima).

Das Gebiet südlich der Schriesheimer Straße wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. An dieses Gebiet grenzen Werkhallen der Firma Eppensteiner an. Das Mischgebiet soll als Pufferzone zwischen Gewerbenutzung sowie Allgemeinem Wohngebiet dienen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die sich u.a. nach Größe der Grundstücke sowie nach dem Planungsziel einer zusätzlichen Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen richten. Weiterhin werden die zulässigen Grundflächenzahlen des künftigen Bebauungsplanes auf Grundlage bestehender Gebäude innerhalb des Planungsgebietes festgelegt. Aufgrund der flächenmäßig sehr großen Grundstücke ist trotz eines hohen Bestandes an Nebengebäuden, die ebenfalls in die Grundflächenberechnung einbezogen werden, die Obergrenze der BauNVO von max. 0,4 für Wohngebiete und Mischgebiete ausreichend. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Dadurch wird eine Überschreitung um bis zu 50% der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen ermöglicht, die auf die speziellen Bedingungen im Ortskern der Gemeinde Ketsch eingeht.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen werden aus den bereits in Zusammenhang mit der GRZ dargestellten Gründen gleichfalls differenziert festgesetzt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

In Anlehnung an den Bestand werden im vorderen Bereich maximal II Vollgeschosse zugelassen. Folgendes planerisches Entwicklungsziel liegt den Festsetzungen zugrunde:

Für alle Gebäude sowie –teile, die im vorderen Bereich des Baufensters in einem Quartier mit vorgesehener rückwärtiger Bebauung liegen, gilt die maximale Vollgeschosshöhe II. Die hier getroffene Festsetzung der Traufhöhe ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk. Für weitere Gebäude sowie –teile, die im rückwärtigen Teil des Baufensters liegen, gilt eine maximale Traufhöhe von 4,80 m, die somit einen Einfluss auf die mögliche Zahl der Vollgeschosse hat. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht den Sachverhalt.

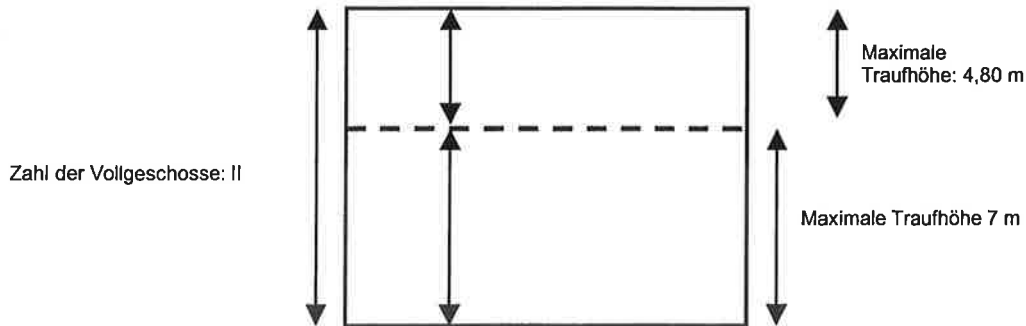


Abb. 3: Darstellung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für Gebäude, die in 2. Reihe errichtet werden können, beschränkt sich auf zwei, wobei das 2. Vollgeschoss nach Möglichkeit im Dachgeschoss realisiert werden soll. Da für eine derartige Festsetzung die Rechtsgrundlagen fehlen, wird für diese Bereiche eine Traufhöhe von maximal 4,80 m festgesetzt. Diese planerische Intention wird durch gestalterische Vorgaben nach LBO zur Dachneigung ergänzt.

Bei umnutzungsfähigen Gebäuden/ Nebengebäuden in den rückwärtigen Bereichen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden. Dies betrifft beispielsweise die Erweiterungen bzw. Änderungen von Gebäuden. Nebengebäude, die für eine Umnutzung geeignet sind, sollen soweit sie keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen, für andere Zwecke, wie Wohnen oder wohnverträgliche sonstige Nutzungen umgebaut werden können.

Ziel dieser Regelung soll sein, Eigentümern bestehender Gebäude, soweit verträglich, Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand einzuräumen und trotzdem ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu erhalten.

### Höhe der Gebäude

Aus ortsgestalterischen und stadthygienischen Gründen (Belichtung und Besonnung) wurden Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In Anlehnung an den Gebäudebestand werden die Gebäudehöhen mittels Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben im Regelfall eine zweigeschossige, in wenigen Fällen eine drei- oder viergeschossige, Bebauung.

Für eine mögliche rückwärtige Neubebauung werden geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Hier soll eine sog. 1,5-geschossige Bebauung möglich sein. Das obere (Voll-) Geschoss wäre im Dachraum zu realisieren.

Einige bestehende Gebäude, wie beispielsweise alte Tabakschuppen, weisen größere Gebäudehöhen als die im Bebauungsplan festgesetzten Maße auf. Diese Gebäude genießen zunächst Bestandsschutz. Im Einzelfall kann es zweckmäßig sein vorhandene Nebengebäude umzunutzen, obgleich diese die festgesetzten Höhen überschreiten. Ausnahmsweise können die festgesetzten Gebäudehöhen im Rahmen des Bestandes bzw. der direkt anschließenden Bebauung überschritten werden, sofern sich das Vorhaben gestalterisch einfügt.

Die relativ engen Regelungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, dienen der Sicherung der Wohnqualität. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sind in diesem Zusammenhang maßgebliche Faktoren. Darüber hinaus ist die Schaffung eines gestalterisch harmonischen Innenbereichs eine weitere Zielsetzung der Festsetzung.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Ortskerns ist keine durchgängige Bauweise im planungsrechtlichen Sinne festzustellen. Zwar gibt es kleinräumig einzelne Bereiche, in denen eine durchgängige Bauweise vorhanden ist; oftmals wechselt jedoch die Bauweise innerhalb eines Straßenzuges mehrfach. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine flächendeckende Festsetzung der Bauweise verzichtet. Für einzelne Bereiche in denen eine charakteristische Bauweise vorhanden ist (z.B. geschlossene Bebauung) wird eine entsprechende Bauweise zur Erhaltung des Charakters festgesetzt.

Für die restlichen Bereiche wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich nicht qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der Bauweise nach § 34 BauGB.

Die Festlegung der Baufenster orientiert sich am Gebäudebestand, an den Grundstücksgrößen und den daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei gilt es die aufgrund der schmalen Parzellierung besonderen Bauweisen zu berücksichtigen. Oftmals entsprechen der Baubestand nicht mehr modernen Qualitätsstandards, so dass vielfach die Gebäude im rückwärtigen Bereich (oftmals als einseitiger Grenzbau) erweitert werden. Diese Erweiterungsoption ist bei der Festlegung der Baufenster zu berücksichtigen.

### 3.5 Erschließung und Verkehr

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes werden die vorhandenen Straßen als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Dabei wird der Bestand voll übernommen; Änderungen am Erschließungssystem erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Das Gebiet wird durch die Seestraße im Norden, Hockenheimer Straße im Westen begrenzt. Die meisten der im Geltungsbereich liegenden Straßen dienen lediglich der Erschließung, d.h. sie sind Anliegerstraßen. Da überwiegend Wohnbebauung in diesem Bereich vorherrscht, sind eventuelle Belastungen nur durch den Anliegerverkehr zu erwarten. Da es sich bei der Hockenheimer Straße, um eine der Hauptsammelstraße mit Durchgangsfunktion in Ketsch handelt, die als relativ stark frequentierte Hauptverkehrsachse einzustufen sind, ist mit verkehrsbedingten Belastungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen, die sich allerdings nur in den Hauptverkehrszeiten verstärken.

Durch den Bebauungsplan werden keine relevanten zusätzlichen Verkehrsmengen hervorgerufen. Die Verkehrsimmissionen werden daher durch die Hockenheimer Straße kann es aufgrund der vorherrschenden Verkehrsmengen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen. Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten sind auf Seiten der Gemeinde relativ gering. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Situation aus, so dass lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wie beispielsweise Schallschutzfenster oder die Ausrichtung von lärmsensiblen Räumen auf der straßenabgewandten Seite möglich sind.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs werden öffentliche Parkplätze nur auf dem Vielauer Platz ausgewiesen. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum unterzubringen. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Weiterhin sind Stellplätze zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie erlaubt. Diese Festsetzung verhindert eine überdurchschnittliche Zerstückelung der unbebauten Grundstücksflächen.

## 4 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Ortskerns der Gemeinde Ketsch, der sich durch eine kleinräumige Nutzungsmischung auszeichnet und zum Teil von Durchgangsverkehr betroffen ist. Um die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Teilbereich F, in dem bislang keine störenden Nutzungen vorhanden sind, zu erhalten und zu fördern, sollen störende Entwicklungen durch die planungsrechtliche Steuerung unterbunden werden. Im Bebauungsplan werden hierzu störende Nutzungen ausgeschlossen, die sich aufgrund ihres Störgrades, einer im Ortszusammenhang unverhältnismäßigen Flächennachfrage sowie einer unverträglichen, verkehrserzeugenden Wirkung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen würden.

Planungsrelevant sind die mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmemissionen. Dazu wurden für die am stärksten befahrenen Straßen Hockenheimer Straße Lärmberechnungen gemäß RLS 90 durchgeführt.

Im Falle von Überschreitungen der heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auf Seiten der Gemeinde relativ gering. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Bestandssituation aus, so dass lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wie beispielsweise Schallschutzfenster oder die Ausrichtung von lärmsensiblen Räumen auf der straßenabgewandten Seite möglich sind.

Auf Grundlage von einer maßgebenden DTV von ca. 7.600 Kfz/24h für die Hockenheimer Straße ergeben sich für die Straßenrandbebauung entlang dieser Straßen folgende Beurteilungspegel:

Hockenheimer Straße: 66,5 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts.

Die heranzuziehenden Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet aufgrund der Bestandssituation aus. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 für Fenster und Mauerwerk festzusetzen werden. Das heißt, dass Fenster entsprechend dem Lärmpegelbereich IV an den der Straße zugewandten Fassaden eingebaut werden müssen, um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass Massivhäuser mit entsprechenden Fenstern als Standard gebaut werden. Für Häuser in Leichtbauweise lässt sich keine pauschale Aussage treffen, da hier gegebenenfalls das Schalldämmmaß der Außenwände unter dem erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaß liegt.

Generell kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster zur Hockenheimer Straße sichergestellt werden. Da jedoch für Schlafräume und Kinderzimmer von einer Permanentlüftung auszugehen ist, sollte beim Hausbau bzw. Umbau auf die Lage der Fenster geachtet werden (nicht der Straße zugewandt), sonst ist die Belüftung über schalldämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen.

## 5 ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortskern“ (und dessen direkter Umgebung) sind eine Reihe altlastenverdächtiger Flächen kartiert. Laut Aussage des Landratsamtes Rhein-Neckar unterteilen sich die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen in so genannte „A-Fälle“, „B-Fälle“ und „E-Fälle“. Im Falle von Neubebauungen oder sensiblen Nutzungsänderungen auf B-Fall Flächen wird eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten als erforderlich angesehen.

Im Geltungsbereich des Teilbereichs F befinden sich jedoch keine kartierten altlastenverdächtigen Flächen.

## 6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Wie bereits in den Vorbemerkungen der Begründung dargestellt, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Ortskern“ der Gemeinde Ketsch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB zu beurteilen ist. Demnach entfällt der obligatorische Umweltbericht für Pläne mit einer zu überplanenden Fläche von weniger als 70.000 qm. Bebauungspläne, die in engem räumlichen oder zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden, sind unter dem Aspekt dieser Obergrenze mit anzurechnen.

Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche A bis F des Bebauungsplanes „Ortskern“ überschreiten diese Grenze theoretisch. Allerdings handelt es sich bei den Inhalten des Planes fast ausschließlich um Regelungen der Bestandssituation der Gemeinde Ketsch. Daraus folgt, dass die ausschlaggebende Fläche, die zur Erfüllung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens zu beurteilen ist, sich lediglich auf die zusätzlich zu bestehendem Baurecht gem. § 34 BauGB ermöglichten Bebauungsmöglichkeiten bezieht.

Da im Wesentlichen keine grundlegend neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden ist davon auszugehen, dass die ausschlaggebende Fläche innerhalb der Geltungsbereiche A bis F selbst unterhalb der Grenze von 2 ha liegen. Aufgrund der weit reichenden Gesamtfläche des Bebauungsplanes wird dennoch eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die überschlägige Ermittlung der mit der Planung unter Umständen verbundenen Umweltauswirkungen orientiert sich an den Ausführungen nach Anlage 2 des BauGB.

Weiterhin besteht entsprechend der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft, da bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung in der Regel die Voraussetzungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegeben sind. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fordert zusätzlich für alle Bauleitpläne die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft als abwägungsrelevante Belange. Eine angemessene Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange weist eine Reihe Überschneidungen mit den im Einzelfall zu prüfenden Belangen und Schutzgütern auf. Aufgrund dessen wird die Vorprüfung im Einzelfall im Folgenden in Kombination mit der Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange dokumentiert.

Aufgrund der sehr ähnlichen Rahmenbedingungen und Bestandssituation aller Teilbereiche des Bebauungsplans „Ortskern“ wird die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB zusammengefasst für alle fünf Teilbereiche durchgeführt.

Eine Umweltprüfung aus einem vorgelagerten Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren liegt für das Plangebiet nicht vor.

**Planungsrechtlich beachtlich ist die Tatsache, dass für die rückwärtigen Bereiche bereits überwiegend Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht. Dieser Sachverhalt ist bei der Festlegung des Umfangs und der Durchführung der Umweltprüfung beachtlich.**

Um die umweltrelevanten Sachverhalte im Vorfeld der Planaufstellung in gebotenen Umfang berücksichtigen zu können und Umfang und Untersuchungstiefe von umweltrelevanten Prüfungen abzustimmen, fand am 27. Februar 2007 im Rathaus Ketsch einen diesbezüglichen Erörterungs-

termin zum o.a. Bebauungsplan statt, zudem alle umweltrelevanten Stellen eingeladen wurden. Ergänzend wurden die Stellen gebeten ihre fachliche Stellungnahme zu dem Bebauungsplan schriftlich vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in die Planung eingeflossen.

## **6.1 Beschreibung des Planvorhabens**

### **6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine ca. 80 ha große Fläche, bei der es sich um den Ortskern der Gemeinde Ketsch sowie einige ergänzende Wohnquartiere handelt. Der Bebauungsplan umfasst Regelungen der dortigen Bestandssituation. Bisher wurde die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den in § 34 BauGB festgelegten Tatbestandsmerkmalen, deren Vorliegen im konkreten Einzelfall durch das tatsächlich Vorhandene bestimmt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde auf die bestehende Situation und setzt den Rahmen für die Vermeidung städtebaulicher Missstände in diesem Bereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzungen durch Festlegung der Gebietsart (WA, MI) sowie Feinsteuerungen der Nutzung gem. § 1 BauNVO.
- Festlegung von überbaubaren Bereichen, Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhen sowie der Bauweise.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Mischgebiete nach § 6 BauNVO aus. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ wird in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Allerdings wird die Errichtung eines Kinos in einem Teilbereich als ausnahmsweise Regelung in den Bebauungsplan integriert. In den Mischgebieten wird die allgemeine Zulässigkeit von „Tankstellen“ und „Gartenbaubetrieben“ sowie in Teilen des Plangebietes „Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Zusätzlich dazu werden siedlungsökologische Festsetzungen getroffen, die sich auf die wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen beziehen.

### **6.1.2 Darstellung rechtlich normierter Ziele und deren Umsetzung**

An die Grenze des Geltungsbereiches des Teilbereiches C, entlang der Brühler Straße grenzt das Naturschutzgebiet „Ketscher Rheininsel“ an. Es füllt die westlich der bebauten Ortslage gelegene Fläche des Altrheinarms aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ befindet sich jedoch nicht innerhalb dieses Schutzgebietes und ist demnach nicht von den Ge- und Verboten dessen betroffen.

Eben diese Fläche der Rheininsel ist darüber hinaus als Gebiet auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Gebiete) kartiert. Sie ist Teil des Gebietes „Rheinniederung von Philippsburg bis

Mannheim“ mit einer Gesamtgröße von rund 3.500 ha. Außerdem ist die Fläche als Vogelschutzgebiet im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen („Ketscher Rheininsel“, 473 ha). Neben den Auswirkungen, die von einer direkten Überplanung eines europäischen Schutzgebietes ausgehen würden, sind ebenfalls mögliche Auswirkungen angrenzender Nutzungen zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan mit den Teilbereichen A bis F sieht im gesamten Geltungsbereich keine erheblichen Neubaumöglichkeiten vor, sondern regelt lediglich die bestehende bauliche Situation. Demnach muss mit einer Beeinträchtigung der europäischen Schutzgebiete aufgrund erheblicher Veränderungen im angrenzenden Bereich des Siedlungsgefüges nicht gerechnet werden.

In gleicher Weise wie das Naturschutzgebiet „Ketscher Rheininsel“ grenzt ein auf dieser Fläche festgesetztes Überschwemmungsgebiet westliche des Teilbereichs C an. Es umfasst den Bereich des Altrheinarms, der sich in unmittelbarer Nähe zur bebauten Ortslage befindet. Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Fläche allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und eine Bebauung demnach nicht vorgesehen ist, kann die Existenz des Überschwemmungsgebietes als unproblematisch für die Planung bezeichnet werden. Bezüglich einer Abschätzung der möglichen Hochwassergefährdung wird auf den Punkt „Schutzgut Wasser“ verwiesen.

Weiterführende Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete kommen im Bereich des Bebauungsplanes sowie dessen direkter Umgebung ebenso wie gesetzlich geschützte Biotoptypen, Nationalparks und Biosphärenreservate nicht vor. Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, oder archäologisch bedeutsame Landschaften sind für den Bereich des Plangebietes ebenfalls nicht kartiert.

Die Forderung der Prüfung der Merkmale und möglichen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (zentrale Orte) ist im Grunde darauf zurück zu führen, als dass diese nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen. Damit zusammen hängt die Erhaltung der Charakteristik der weiter zu entwickelnden Orte. Der vorliegende Bebauungsplan betrifft das Unterzentrum Ketsch, dessen bestehender Ortskern überplant wird. Es werden im Rahmen der Planung keine erheblich über den Bestand hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, so dass mit keiner überdurchschnittlichen Erhöhung der Wohnbevölkerungszahlen gerechnet werden muss. Der Charakter der Gemeinde wird dadurch nicht verändert. Eine Beeinflussung der nah gelegenen Mittel- und Oberzentren wird nicht erwartet.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ketsch stehen der angestrebten Entwicklung nicht entgegen.

## **6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter infolge der Realisierung der Planung sowie deren Wahrscheinlichkeit**

### **6.2.1 Schutzgut Boden**

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der semiterrestrischen Böden, d. h., Gleye- und Au-  
enböden in breiten Flusstälern.

**Art des Gesteins/der Ablagerung:** Uferabsätze, Flüsse, Seen

**Bodentypengesellschaft:**

Haupttyp:	Naßgleye, Gleye
Nebentyp:	Anmoor und Aueböden

**Bodenarten:**

Hauptart:	Kiese, (Grand), Sand
Nebenart:	Schluff, Lehm (Ton, Torf)

**Geologische Altersstellung:**

	Holozän oder Alluvium
Vorkommen:	Flusstäler, Maare

Das Plangebiet ist nahezu eben, was auf die räumliche Lage im Gebiet des Oberrheingrabens zurückzuführen ist. Allerdings befindet sich das Gebiet des Geltungsbereichs auf einem Hochgestade, das die Ortslage von der umgebenden Landschaft abhebt.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ergeben sich derzeit vor allem aus der bestehenden Versiegelung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und lässt nur wenig Spielraum für Neuerrichtungen von Gebäuden. Unversiegelte Freiflächen sind stellenweise im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung vorhanden, die häufig als Nutz- oder Ziergärten angelegt sind, oder sind in Form von vereinzelt öffentlichen Grünflächen vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen im direkten Ortskern stellen sich jedoch zumeist in Form von versiegelten Hofflächen dar.

Innerhalb der Geltungsbereiche der Teilbereiche des Bebauungsplanes „Ortskern“ (und dessen direkter Umgebung) sind eine Reihe altlastenverdächtiger Flächen kartiert. Laut Aussage des Landratsamtes Rhein-Neckar unterteilen sich die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen in so genannte „A-Fälle“, „B-Fälle“ und „E-Fälle“. Im Falle von Neubebauungen oder sensiblen Nutzungsänderungen auf B-Fall Flächen wird eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten als erforderlich angesehen. Dabei handelt es sich um folgende B-Fall (belassen) / E-Fall (erkunden) Flächen:

- Bahnhofanlage Ketsch, Flst.-Nr. 775, 775/2, 775/3, 775/4, 775/5, 775/6, 775/7
- Kurbelwellenschleiferei, Enderlestr.17, Flst.-Nr. 757/7
- Zimmerei Feuerstein, Friedrich-Ebert-Straße 1, Flst.-Nr. 763/2, 763/20, 763/21, 763/100
- Tabakwarenfabrik, Friedrich-Ebert-Straße 8, Flst.-Nr. 76 1/28
- Schreinerei Schaefer, Gutenbergstraße 48, Flst.-Nr. 704
- Schreinerei Schaefer, Hebelstraße 96a, Flst.-Nr. 814/2
- Schreinerei Eder, Hebelstraße 58/60, Flst.-Nr. 657/4, 657/5, 3380, 3381
- Zimmereigeschäft Pfister, Hockenheimer Straße 20, Flst.-Nr. 219
- Brennstoffhandel Fischer, Hockenheimer Straße 29, Flst.-Nr. 178 (E-Fall)
- Dreherei/ Stanzerei Eppsteiner, Hockenheimer Straße 60, Flst.-Nr. 254, 255
- Schreinerei Rathmann, Hockenheimer Straße 141, Flst.-Nr. 3469



- Schreinerei Burkhard, Neugasse 6, Flst.-Nr. 25
- Malerbetrieb Schoefer, Oftersheimer Straße 21, Flst.-Nr. 2882
- Schreinerei Schotter, 1. Rheinstraße 31, Flst.-Nr. 862/230
- Fahrzeugwerkstatt/ Vertrieb Eppel, 2. Rheinstraße 14, Flst.-Nr. 55
- Kfz- Lackiererei Romaschow, Schillerstraße 25, Flst.-Nr. 8/23
- Brennstoffhandlung, Schillerstraße 26, Flst.-Nr. 2333
- Schreinerei R. Montag, Schillerstraße 41, Flst.-Nr. 695/2
- Schreinerei Montag, H., Schulstraße 21, Flst.-Nr. 735/2
- Zigarrenfabriken, Schulstraße 49, Flst.-Nr. 72 1/1
- Schlosserei Spilger, Schwetzinger Straße 15, Flst.-Nr. 120/2
- Zigarrenfabrik, Hockenheimer Straße 14, Flst.-Nr. 216/1
- Kupferschmied/ Spenglerei A. Huber, Gutenbergstraße 38, Flst.-Nr. 707/1
- Schreinerei, Werderstraße 4, Flst.-Nr. 717/2
- Altablagerungen Bruehler Straße, Bruehler Straße, Flst.-Nr. 132, 876/4
- Tankstelle, Gutenbergstraße 22, Flst.-Nr. 2316, 2316/1
- Chemische Reinigung, Enderlestraße 8, Flst.-Nr. 754
- Zimmerei, Hildastraße 4-6, Flst.-Nr. 713/2
- Altmaterialien/ Schrotthandel, 4. Rheinstraße 6, Flst.-Nr. 114 (E-Fall)
- Chemische Reinigung, Schwetzinger Straße 34, Flst.-Nr. 7
- Tankstelle, Hockenheimer Straße 2-4, Flst.-Nr. 13 6

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird innerhalb des Plangebietes maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt. Die Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung der Bestandsstrukturen trägt dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Durch die Bebauungsplanung wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO wird die Versiegelung begrenzt.

Die zusätzliche Versiegelung bisher offen liegender Bereiche stellt grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Da durch die Planung allerdings nur mit geringfügigen, über die Bestandssituation hinausgehende Versiegelungen gerechnet werden muss, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge der Realisierung der Planung als gering zu bezeichnen. Die Wahrscheinlichkeit einer spürbaren, negativen Veränderung in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Bodens ist deshalb ebenfalls gering. Gegenteilig kann eine eventuelle Be-

seitigung belasteten Bodens infolge eine Nutzungsänderung auf bestimmten Grundstücken sogar zu Verbesserungen führen.

### **6.2.2 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500-600 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden relativ sandigen Böden könnte ein großer Teil der Niederschlagsmengen theoretisch im Plangebiet versickern, je nach Jahreszeit auch verdunsten. Da das Plangebiet jedoch fast vollständig bebaut ist fällt der größte Teil der Niederschlagsmengen zur Ableitung an. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Der Grundwasserstand liegt im Bereich der Hockenheimer Straße bei 6,0 – 8,0 m unter Flur.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich derzeit vorrangig aus der vorhandenen Versiegelung. Die natürlichen Wasserkreisläufe werden gestört und die ohnehin geringe Grundwasserneubildungsrate weiter verringert. Einträge aus Ablagerungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in den Boden und nachfolgend in das Grundwasser können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine zukünftige, über die Bestandssituation hinausgehende Beeinträchtigung des Wassers ist jedoch als eher unwahrscheinlich zu bezeichnen. Die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Versiegelungen orientieren sich am Bestand und lassen keine erheblichen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten erkennen.

Die Gemeinde Ketsch liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Rheins. Daraus können sich insbesondere Gefahren durch Hochwasserereignisse ergeben. Die Hochwassergefahrenkarten für das Land Baden- Württemberg befinden sich derzeit noch in der Aufstellung, so dass für den Bereich Ketsch bisher keine auf Berechnungen aufbauenden Aussagen bezüglich der Hochwassergefährdung getroffen werden können. Da anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend festgestellt werden kann, ob der Planbereich in einem hochwassergefährdeten Gebiet oder sogar innerhalb eines Überschwemmungsgebiet liegt, muss die mögliche Hochwassergefährdung für den Einzelfall abgeschätzt werden.

Die bebaute Ortslage der Gemeinde befindet sich auf einem Hochgestade, leicht erhöht von der direkten Flussaue des Rheins und des Altrheinarms. Laut Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe besteht daher für die Ortslage Ketsch keine unmittelbare Hochwassergefährdung. Südlich der Gemeinde befindet sich ein Hochwasserschutzdamm, welcher selbst auf ein 100jähriges Hochwasser ausgelegt ist. Die vom Gesetzgeber geforderte Schutzwirkung vor einem 200jährigen Hochwasser wird durch die zusätzliche Errichtung von Poldern auf den Landesgebieten Baden-Württemberg und Rheinland- Pfalz in naher Zukunft angestrebt. Von einem 10jährigen Hochwasser, das in Überschwemmungskerngebieten angenommen wird, ist die Ortslage Ketsch ebenfalls nicht betroffen. Zwischen der Ortslage der Gemeinde Ketsch und dem westlich gelegenen Rhein befindet sich ein durch Verordnung festgesetztes Naturschutzgebiet, das gleichzeitig als Überschwemmungsgebiet kartiert ist. Dieses bildet einen Puffer zur Ortslage, der bei einem Hochwasserereignis zunächst überschwemmt wird. Abschließend ist demnach festzustellen, dass von keiner unmittelbaren Hochwassergefährdung der Gemeinde Ketsch ausgegangen werden muss.

### **6.2.3 Schutzgut Klima und Luft**

Der Bereich des Plangebietes zählt zu den wärmebegünstigten Bereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8° - 10° C, die mittlere Januaratemperatur 0° C und die mittlere

re Julitemperatur 17° C. Im Bereich des Plangebietes herrschen West- und Südwestwinde vor. Der Bereich ist zu den niederschlagsarmen Gebieten Westeuropas zu zählen.

Das lokale Klima wird von der Fläche des Geltungsbereiches insofern beeinflusst, als dass es in den versiegelten Bereichen zu einer erhöhten Reflexion und damit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit kommt. Die vorhandenen Laubbäume in den Gartenbereichen im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung wirken lokal als Schattenspende und Staubfilter. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich derzeit vorrangig aus der bestehenden Versiegelung und der damit verbundenen Erhöhung der Lufttemperatur mit gleichzeitiger Abnahme der Luftfeuchtigkeit.

Da der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen die Bestandssituation im Ortskern der Gemeinde Ketsch neu ordnet und im Zuge dessen nur geringfügige Möglichkeiten zur Neuerschließung von Baugrundstücken eröffnet, kann von einer nur wenig veränderten Versiegelungssituation ausgegangen werden. Die ohnehin bestehenden Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden nicht bedeutsam verstärkt, weshalb zukünftig weitere Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich bezeichnet werden können.

#### **6.2.4 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild**

Das Ortsbild der Gemeinde Ketsch kann insgesamt noch als homogen bezeichnet werden, jedoch entspricht es nur noch in wenigen Bereichen dem historischen Bild der Gemeinde. Der Altortbereich, der durch die Hockenheimer Straße und Schwetzingen Straße begrenzt wird, ist noch in Teilen durch die ortstypische giebelständige Gebäudestruktur geprägt. Die maximal zweigeschossigen Gebäude sind häufig in Form der Straßenrandbebauung auf überaus tiefen Grundstücken ausgestaltet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich an einigen Stellen traufständige Tabakschuppen. Diese dienen jedoch nicht mehr dem ursprünglichen Zweck, sondern werden vorwiegend als Abstell- und Lagerfläche genutzt.

Die angegliederten Wohnquartiere spiegeln nur geringfügig das historische Ortsbild wider. Sie wurden in der Regel als traufständige Einzelgebäude mit maximal zwei Geschossen errichtet. Die Grundstückstiefen sind in diesen Bereichen deutlich geringer.

Das derzeitige Ortsbild wird durch die Bebauungsplanung nicht negativ beeinflusst. Gegenteilig ergeben sich insbesondere aus den gestalterischen Festsetzungen Möglichkeiten das historische Ortsbild zu sichern bzw. neu zu entwickeln.

Die Gemeinde Ketsch befindet sich in einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Regional betrachtet liegt die Gemeinde im Gebiet des Oberrheingraben, der durch eine Reihe von Wasserflächen gekennzeichnet ist, die als Altrhein aus der Flussbegradigung hervorgegangen sind. Das typische Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Planung nicht verändert, da es sich im Wesentlichen um die Überplanung der Bestandssituation handelt. So kann abschließend festgehalten werden, dass eine nachhaltig negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes unwahrscheinlich ist.

#### **6.2.5 Schutzgut Pflanzen**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) liegt im Bereich des typischen Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwaldes (*Ulmo carpinetum typicum*) in frischer Variante, inkl. Eschen-Erlen-Bachsaumwald (*Stellario emori-Alnetum*).

Insgesamt ist die Flora im Plangebiet sehr gering ausgeprägt, da die Fläche zum größten Teil versiegelt ist. Die reale Vegetation stellt sich in Form von überwiegend standortuntypischen Ziersträuchern und Rasenflächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung dar.

Aufgrund dieser geringen Ausprägung und der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan nur eine untergeordnete weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauter Freifläche verbunden sein wird, sondern die Änderung oder Neuerrichtung bestehender Gebäude im Vordergrund steht, ist die Wahrscheinlichkeit der zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen sehr gering.

### **6.2.6 Schutzgut Tiere**

Die Zootopstruktur innerhalb des Plangebietes ist nur sehr gering ausgeprägt. Die teilweise noch vorhandenen alten Gemäuer, Schuppen oder ähnlichen Strukturen bieten für einige Tierarten des Standortes „Dorf“ einen wichtigen Lebensraum. Insbesondere die rückwärtigen Nutz- und Ziergartenflächen, teilweise mit historischen Tabakschuppen, die noch stellenweise im Altortbereich vorhanden sind, bieten einen Lebensraum für Insekten und möglicherweise für Fledermäuse. Den Lebensraum dieser Arten stellen überwiegend die an die Bebauung angrenzenden Nutz- und Ziergartenstrukturen dar, die von der Planung in Teilen, jedoch nicht vornehmlich, verändert werden. Die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der ohnehin gering ausgeprägten Zootopstruktur ist daher gering.

### **6.2.7 Schutzgut Mensch**

Der vorliegende Bebauungsplan hat die bestehenden Strukturen des Ortskerns Ketsch zum Gegenstand. Er umfasst sowohl den Altortbereich, als auch angegliederte Wohnquartiere. Insbesondere im Altort befinden sich eine Reihe Geschäfte und Läden, die zur wohnortnahen Versorgung beitragen.

Vorbelastungen ergeben sich innerhalb der Gemeinde Ketsch insbesondere aus dem vorhandenen Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen. Besonders stark belastet sind die Hockenheimer Straße, Gutenbergsstraße sowie Schwetzinger Straße.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden untergeordnet Möglichkeiten der Neuerrichtung von Gebäuden geschaffen. Damit wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden sein. Eine erhebliche Steigerung der Belastungen ist jedoch eher unwahrscheinlich, da es sich zum größten Teil um die Regelung der Bestandssituation handelt.

Aus den kartierten alllastenverdächtigen Flächen können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch resultieren. Bei Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen auf derartigen Flächen wird eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten als erforderlich angesehen.

### **6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene gründerzeitliche Gebäude, die für das Ortsbild eine wichtige Bedeutung aufweisen. Änderungen und Erweiterungen an diesen Gebäuden sollten nur unter besonderer Berücksichtigung der Architektur des Gebäudes erfolgen.

Die sonstigen Gebäude innerhalb des Plangebietes stellen Sachgüter dar, die durch die Planung betroffen sind. Durch die planungsrechtliche Möglichkeit Gebäude zu erweitern bzw. Neubauten zu errichten werden die Sachgüter innerhalb des Bebauungsplanes nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt.

### 6.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
<b>Mensch</b>	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	---	---	---	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	Stellen Vermögenswerte dar
<b>Tiere / Pflanzen</b>	---	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	---	---
<b>Boden</b>	Versiegelung un-terbindet die natürlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre	Vegetation erhöht Wasserspeicher und -filterfähigkeit des Bodens	---	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	---
<b>Wasser</b>	---	---	---	---	Einfluss auf Grundwasserneubildung	beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild	---
<b>Klima/Luft</b>	Belastung durch Verkehrsimmissionen	Gehölze wirken klimatisch ausgleichend und schadstofffilternd	---	Einfluss durch Verdunstung	---	---	---
<b>Landschaft</b>	---	---	---	---	---	---	Prägende Elemente der historischen Entwicklung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Überprägung historisch gewachsener Elemente	---	---	---	---	---	Bildung eines Ensembles

## **6.4 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei den Bebauungsplaninhalten um Festsetzungen zur Regelung der Bebauung weitestgehend bestehender Strukturen handelt, kann von einer Prüfung anderweitiger Planungsalternativen abgesehen werden.

## **6.5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Nutzungsdrucks weitere Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB beantragt und zugelassen würden. Diese Annahme wird durch die baulichen Entwicklungen innerhalb des Gebietes in der Vergangenheit belegt.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin baulich genutzt und zum Teil nachverdichtet würde. Der Umweltzustand würde durch die mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter negativ beeinflusst.

## **6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

### **6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht auf Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung erreichen. Großräumig wird dieses Vermeidungsgebot vor allem auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgehandelt, in dem die Bauflächen im Gemeindegebiet ausgewählt werden und an den der Bebauungsplan gebunden ist. Durch eine geeignete Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können Eingriffe vermieden und die Bebauung in für Natur und Landschaft verträglichere Bereiche gelenkt werden.

Für die vorliegende Planung kommt der Verzicht auf Inanspruchnahme oder eine alternative Standortwahl nicht in Frage, da es sich um die Überplanung einer Bestandssituation handelt. Durch die Schaffung von Baumöglichkeiten auf innerörtlichen, bislang untergenutzten Flächen werden wertvolle Außenbereichsflächen geschont. Insofern wirkt der vorliegende Bebauungsplan flächenschonend.

### **6.6.2 Verminderungsmaßnahmen**

Zur kleinräumigen Vermeidung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen verankert:

- **Festlegung einer GRZ**

Durch Festlegung einer GRZ wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Regelungen entsprechen den Obergrenzen von § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO und gewährleisten in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.

- **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge (Schotterrassen, Rasengitterplatten, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke) bei Stellplätzen, Hauszufahrten etc. führt zu einer Minderung der negativen ökologischen Auswirkungen der Bodenversiegelung. Sie trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regulierung des Wasserabflusses bei. Dadurch wird eine Minimierung der durch Bodenversiegelung verursachten Funktionsbeeinträchtigungen des Bio- und Geländeklimas sowie des Wasser- und Bodenhaushaltes erzielt.

- **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Da es sich beim vorgesehenen Bebauungsplangebiet um die Überplanung bereits bestehender baulicher Strukturen handelt, ist auf eine ortstypische, harmonische Ausgestaltung der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft, zu achten. Zu diesem Zweck werden in einer Gestaltungssatzung nach LBO Regelungen zu Dachform und –neigung getroffen, von denen nur in bestimmten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Auch bezüglich der baulichen Ausführung von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden sind genaue Vorgaben zu beachten. Das typische Ortsbild wird dadurch erhalten und weiterentwickelt.

## **6.7 Zusammenfassung und Ergebnis**

Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit den Teilbereichen A bis F liegt im Wesentlichen in der Steuerung der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Dadurch soll insbesondere eine Umstrukturierung des Gebietes verhindert und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten gesteuert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte, geschützte Biotop, FFH – oder Vogelschutzgebiete. Allerdings schließt unmittelbar westlich der Ortslage das Gebiet „Ketscher Rheininsel“ an, das sowohl als Naturschutzgebiet, als auch als Überschwemmungs- und Vogelschutzgebiet kartiert ist. Weiterhin ist das Gebiet Bestandteil des FFH - Gebietes „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“. Das betreffende Gebiet wird weder von der Planung direkt tangiert noch auf sonstige Art und Weise beeinflusst.

Die Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen ergab keine erhöhten Wahrscheinlichkeiten für eine negative Beeinflussung der relevanten Schutzgüter. Eine lediglich geringe Wahrscheinlichkeit der Beeinflussung besteht bezüglich des Schutzgutes Boden, da die Versiegelung von bisher offen liegenden Flächen grundsätzlich als Eingriff zu werten ist. Dass dieser nur als gering wahrscheinlich eingestuft wird, ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den mit der Bebauungsplanung verbundenen neuen Versiegelungsmöglichkeiten um Nachverdichtungsmaßnahmen handelt, die eher untergeordnete Flächenausmaße einnehmen. Zur weiteren Verringerung der negativen Einflüsse, insbesondere auf das Schutzgut Boden werden Verminderungsmaßnahmen, wie die Beschränkung der Versiegelung durch die Festlegung einer GRZ oder die wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten und Stellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Damit erfüllt die vorliegende Planung die allgemeine Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

## 7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ für den Bestand werden aus heutiger Sicht keine weiteren Maßnahmen und unmittelbaren Aufwendungen, z. B. für Grunderwerb, Erschließungs-, Infrastruktur- oder sonstige Folgekosten, nötig.

Die Planung berücksichtigt im Wesentlichen die bestehende Parzellenstruktur; d.h. zur Umsetzung der Planung sind keine erheblichen bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Erhaltung des Ortsbildes in den Altortbereichen hat die Gemeinde Ketsch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Größe und der Lage eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich mögliche Neu- oder Umbauten gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügen. Die ortsbildprägende Bebauung weist unter anderem eine besondere regionstypische gestalterische Eigenart auf. Ein charakteristisches Merkmal dieser Bebauung ist die Grenzbebauung als Straßenrandbebauung. Das Erscheinungsbild des Ortes wird hier neben der Gebäudestellung maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt. Es dominiert das steil geneigte Satteldach, in Einzelfällen das Krüppelwalmdach.

Um das Ortsbild zu bewahren und ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung sicherzustellen, werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO, insbesondere zur Dachlandlandschaft, getroffen. Dabei wurden die gestalterischen Aussagen der gemeindlichen Dorfentwicklungsplanung weitgehend berücksichtigt. Die Dachneigung soll zur Möglichkeit der Unterbringung eines Vollgeschosses im Dachraum, angenähert an die ortstypische Dachneigung bis maximal 45° betragen. In Anlehnung an die Bauformen des alten Ortskerns sind Gebäudeform und -gestaltung in betont ländlichem, ortstypischem Charakter vorgesehen. Auch Nebenanlagen und Garagen sollen sich dieser Gestaltungsabsicht unterordnen.

Ziel hierbei ist es, den Bestand zu sichern und Neuplanungen an ihre Umgebung anzupassen. Zulässige Dachformen sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen können ausnahmsweise Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer sowie bei eingeschossigen rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen flächig begründete Flachdächer zugelassen werden. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden maximal 45° und bei zwei- sowie dreigeschossigen Gebäuden maximal 35°. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Gebäuden mit steil geneigten Dächern, oder bei der Umnutzung von Nebengebäuden oder Ersatzbauten mit vorhandenen steil geneigten Dächern (> 45°), sind Dachneigungen bis 50° als Ausnahme zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind mit Walmdach, Flachdach, Pultdach oder Satteldach anzulegen.

Die Gestaltungssatzung, die u.a. die Farbe der Dächer festsetzt, regelt die Verwendung kleinteiliger, naturroter bis brauner Dachmaterialien. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind unabhängig von diesen Festsetzungen zulässig. Obgleich flächige Solaranlagen sich gestalterisch deutlich abheben, sollen diese aus ökologischen Gründen (CO<sub>2</sub>-Minderung) zugelassen werden.