

Aktenzeichen: 612.25

BEBAUUNGSPLAN "KETSCH-OST"
=====

- I. Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 111 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 beschließt der Gemeinderat Ketsch in seiner Sitzung am 6. Juli 1971 den für das Gebiet "Ketsch-Ost" (Gewanne Gassenäcker, Neue Rott) aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000
 - die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 7.
- III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der nach § 12 BBauG. erforderlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert in
"reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO.
"allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
"Sondergebiet" nach § 11 BauNVO.

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen, der Geschößflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse oder als Höchstgrenze erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3

Bauweise

Als Bauweise wird die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie richtet sich für die einzelnen Baugrundstücke nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 4

Gestaltung der Bauten

- Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- Gauben sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, Kniestöcke bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden bis 1,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,30 m und nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m - jeweils gemessen ab Oberkante Fußweg- nicht überschreiten.
- Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 - eingeschossige Gebäude:
Flachdach, Satteldach oder Walmdach, 0 bis 22 Grad Neigung,
 - 1 1/2-geschossige Gebäude: Satteldach, 45 Grad Neigung,
 - 2-geschossige Gebäude: Satteldach, 30 Grad Neigung,
 - Hausgruppen: Flachdach oder Satteldach, 30 Grad Neigung
 - 3-bis 4-geschossige Gebäude: Flachdach oder Satteldach, 22 Grad Neigung
 - 6- und höher-geschossige Gebäude: Flachdach,



- g) Gebäude in Sondergebieten:
Flachdach oder Satteldach, 22 Grad Neigung,
- h) Garagen und Nebengebäude: Flachdach.

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3 Grad nach oben oder unten abgewichen werden.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung der abgewalmten Seiten darf in diesen Fällen von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

§ 5

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

1. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Bei Eckgrundstücken können die Garagen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan erstellt werden. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.
Für Hausgruppen und Geschossbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder Halbtiefgaragen zu errichten.
2. Nebengebäude sind nur in den Sondergebieten als Zubehörräume zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BaunutzungsVO. sind nur ausnahmsweise zulässig.
3. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist für jede Wohnung ein privater Stellplatz anzulegen. Für Hausgruppen und Geschossbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,0 m - gemessen ab Oberkante Fußweg- nicht überschreiten.
2. Bei den Hausgruppen dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden.
3. Bei den Geschossbauten sind Einfriedigungen nicht zulässig.

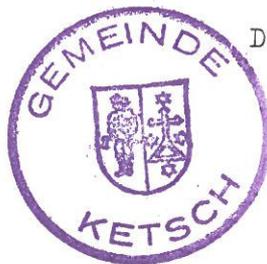
§ 7

Befreiungen

1. Befreiung von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gem. § 31 Abs. 2 BBauG. durch die Baurechtsbehörde mit der Gemeinde erteilt werden.
2. Befreiungen von den gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 34 LBO. durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

K e t s c h , den 6. Juli 1971

Der Bürgermeister:



Schmid
Schmid

Genehmigt:
 gem. §: M BBauG, 111 LBO
 Heidelberg, den 9. JAN. 1974
 Rhein-Neckar-Kreis
 Landratsamt
 - Kreisbauamt -



Schmid