

BEBAUUNGSPLAN

"Ketsch-Ost, 10. Änderung"

AZ : 621.4118

Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 10. Änderung"

- I. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S. 214); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der Bekanntmachung vom 26.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg vom 03.10.1983 (GBl.S. 577), § 74 Landes bauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung am 14.12.1998 den Bebauungs- plan "Ketsch-Ost" 10. Änderung, als Satzung.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Nachstehende Festsetzungen in den §§ 1-8
 - b) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500
im Bereich der Gutenberg- und Walldorfer Straße
sowie im Bereich Wieslocher- und Wiesenbacher Straße
 - c) die Begründung vom 14.12.1998
ist eine Beigabe zu diesem Bebauungsplan
- III. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB '97).

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Festsetzung der Grundflächenzahlen, Geschößflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 17 BauNVO, erfolgt durch Eintrag in der Nutzungsschablone der Bebauungsplanzeichnungen.

§ 3

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die jeweilige Festsetzung für die einzelnen Grundstücke richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien Hausgruppen zulässig.

§ 4

Gestaltung der Bauten

Auf der Grundlage des § 74 LBO wird die Gestaltung der Bauten wie folgt festgesetzt:

1. Die Stellung sowie die Firstrichtung der einzelnen Gebäude richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung
2. Bei Hausgruppen sind Satteldächer mit max. 35° Dachneigung zulässig.
Von der ausgewiesenen Dachneigung kann ausnahmsweise 3° nach oben oder nach unten abgewichen werden.
3. Die Sockelhöhe darf eine maximale Höhe von 0,50 m -gemessen ab Hinterkante Fußweg- nicht überschreiten.
4. Die Errichtung eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.
5. Die Errichtung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
6. Bei den Hausgruppen müssen Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung gleich sein.
7. Innerhalb des Schutzstreifens der 220 kV Leitung gelten für Wohngebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu dem bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil bei Dachneigung von <math><15^\circ</math> 3,75 m, Bei Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis einschließlich Der Planer muß bei Bauvorhaben, die den Leitungsschutzstreifen berühren, bereits im Planstadium die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) informieren. Die zulässige Bauhöhe wird für die weitere Gebäudeplanung durch EnBW ermittelt.
Bei Gehölzpflanzungen sind niedrig wachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungs-

nähe, um den Mindestabstand gem. DIN VDE 0210 von 3,75m einzuhalten, Rückschnitte erforderlich.

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich des Mastes 5100/140 bezogen auf das Mastgerüst im Abstand von 11m von Hochbauten aller Art, sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Zur Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder wird nicht mehr die DIN VDE 0848, Teil 4 Okt. 1989, sondern die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26.BImSchV) vom 16.12.1996 zur Beurteilung der Felder herangezogen. Die Feldgrenzwerte für elektrische Anlagen die vor dem 01.01.1997 errichtet wurden betragen für das elektrische Feld 5 kV/m und für das magnetische Feld 100 µT. In Sonderfällen dürfen diese Feldgrenzwerte um den Faktor 2 überschritten werden.

8. Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sowie gegen den Freizeitlärm des Schäferhundevereins und gegen den Lärm der Sportanlagen sind auf der Nord-, Ost- und Südseite der Gebäude die Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Tabelle 8, Zeile 5 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren

9. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden um die natürliche Bodenstruktur von einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max 2m, Falls bei der Durchführung der Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf

Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

§ 5

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

1. Die Garagen sind, sofern sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen bzw. an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

Für die Stellung der Garagen sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nach §14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
3. Die Stellplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch (in der Fassung v. 22. Mai 1997) -in ausreichendem Maße herzustellen.
Sie sind mit Rasengittersteinen anzulegen und zu begrünen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m -gemessen ab Hinterkante Fußweg- nicht überschreiten.

§ 7

Begrünungsgebot

1. Die Grundstücksflächen, die nicht durch die Baukörper der geplanten Anlagen abgedeckt werden, sind zu begrünen.
2. Diese Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu versehen.

§ 8

Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplansatzung durch die ortsübliche Bekanntmachung und Durchführung des Anzeigeverfahrens, tritt der Bebauungsplan Ketsch-Ost mit allen Änderungen insoweit außer Kraft, wie sie den Regelungen dieser Satzung entgegenstehen.

Ketsch, den 14.12.1998


Wirnshofer
Bürgermeister