

## Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 2. Änderung"

I. Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1/1976) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung vom 24. NOV. 1980 den Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 2. Änderung" als **S a t z u n g**.

II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1 : 1000
- b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 8.
- c) die Begründung vom 10.6.1979 ist eine Beigabe zum Bebauungsplan

III. Mit Wirksamwerden der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert in

- "reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
- "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
- "Mischgebiet" nach § 6 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. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, soweit nicht im Bebauungsplan Hausgruppen ausgewiesen sind.

### § 4

#### Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintra-



gungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

2. Gauben sind nur bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden, Kniestöcken bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden bis 1,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,40 m und nur ausnahmsweise zulässig.
3. 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.
4. Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
  - a) eingeschossige Gebäude: Flachdach, Satteldach oder Walmdach, 0 bis 22 Grad Neigung,
  - b) 1 1/2-geschossige Gebäude: Satteldach, 45 Grad Neigung,
  - c) 2-geschossige Gebäude: Satteldach, 30 Grad Neigung,
  - d) Hausgruppen: Flachdach oder Satteldach, 30 Grad Neigung,
  - e) 3-bis 4-geschossige Gebäude: Flachdach oder Satteldach, 22 Grad Neigung,
  - f) 6-u.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 Garagen 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 mindestens ein privater Stellplatz anzulegen. Für Hausgruppen und Geschoßbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
4. Die für Hausgruppen und Geschoßbauten außerhalb der Hausgrundstücke ausgewiesenen Stellplatz- oder Garagengrundstücke können als Flächenanteile zur maßgebenden Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 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 Geschösbauten sind Einfriedigungen nicht zulässig.

§ 7

Befreiungen

1. Befreiung von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gem. § 31 Abs. 2 BBauG erteilt werden.
2. Befreiungen von den geltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

§ 8

Die Bebauungsplansatzung "Ketsch-Ost", vom 6.7.71, und die Bebauungsplansatzung "Ketsch-Ost", 1. Änderung, vom 3.4.78, tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Ketsch, den 24. NOV. 1980



Der Bürgermeister:

*Schmid*  
Schmid

