

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVOR-
SCHRIFTEN „BACHSTÜCKERWEG“**

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2023

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2. Anlass der Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften	4
3. Inhalt der Satzung	4
3.1 Dachgestaltung	4
3.2 Einfriedungen	5
3.3 Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze	5

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Ketsch unmittelbar angrenzend an die Ortslage von Brühl. Es umfasst eine im Außenbereich gelegene vorhandene Bebauung mit mehreren Wohngebäuden zwischen dem Bachstückerweg im Osten und der Gemarkungsgrenze zu Brühl im Westen.

Der Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13.000 m² und gliedert sich in zwei Teilbereiche.



Lage des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

Der nördliche Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 6280
- im Nordwesten durch die östliche Grenze des Leimbachwegs (Gemarkung Brühl, Flurstück 4748)
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 6278
- im Osten durch die westliche Grenze des Bachstückerwegs (Flurstück 6235)

Der Teilbereich 1 umfasst das Flurstück 6279 vollständig.

Der südliche Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 6275
- im Westen durch die östliche Grenze des Leimbachwegs (Gemarkung Brühl, Flurstücke 4748, 4749) und die östliche Grenze eines Wirtschaftswegs (Gemarkung Brühl, Flurstück 4744)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 6267
- im Osten durch die westliche Grenze des Bachstückerwegs (Flurstück 6235)

Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 6268, 6269, 6270, 6271, 6272, 6273 und 6274 vollständig.

Der genaue Verlauf der Satzungsgebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich aus dem Lageplan, der der Satzung als Anlage beigelegt ist.

2. Anlass der Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Entlang vom Bachstückerweg befinden sich angrenzend an die Ortslage von Brühl insgesamt fünf Wohngebäude auf der Gemarkung Ketsch, die in den 1950er Jahren zulässigerweise errichtet und seither zumeist mehrfach erweitert wurden.

Für diese Gebäude bestehen seitens einiger Eigentümer Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten. Baurechtlich genehmigungspflichtige Änderungen der bestehenden Gebäude sind jedoch bislang aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde strebt eine planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB an.

Ergänzend zur Außenbereichssatzung sollen in einer eigenständigen Satzung über örtliche Bauvorschriften wesentliche gestalterische Vorgaben getroffen werden.

3. Inhalt der Satzung

3.1 Dachgestaltung

Die in der Satzung über örtliche Bauvorschriften getroffenen Regelungen zu Dachgestaltung entsprechen den in Ketsch an anderer Stelle gültigen Regelungen und sollen dazu dienen, Rechtsklarheit in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachgauben zu schaffen. Weiterhin sollen mit den Regelungen gestalterische Fehlentwicklungen durch eine übermäßige und ungleichmäßige Zergliederung der Dachflächen vermieden werden. Die Hauptdachfläche soll auch bei der Realisierung von Dachgauben als dominierendes Bauteil erkennbar bleiben.

Die Regelung, dass für Garagen nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung zulässig sind, ist aus der bisherigen Außenbereichssatzung übernommen und dient in Verbindung mit der in der Außenbereichssatzung getroffenen Regelungen zur maximal zulässigen Grundfläche und zur maximal zulässigen Wandhöhe der Gewährleistung einer deutlichen Unterordnung der Bau- masse möglicher Garagen unter die zulässigen Hauptbaukörper

3.2 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen dient der Klarstellung, dass Einfriedungen trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich grundsätzlich zulässig sind. Zugleich wird mit der Regelung im Interesse einer Rechtssicherheit für alle Grundstücksei- gentümer Klarheit zur maximal zulässigen Höhe geschaffen. Anforderungen an die Materialwahl werden nicht als erforderlich erachtet.

3.3 Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze

Die Regelung zur Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze dient der Sicherstellung, dass auf den Grundstücken in ausreichender Zahl Stellplätze herzustellen sind. Insbe- sondere soll damit vermieden werden, dass der Bachstückerweg zur Abstellung privater Pkw herangezogen werden muss.

Ketsch, den 20.03.23

Wangler
Bürgermeister



