

B E G R Ü N D U N G
des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost, 12. Änderung"

Das Bebauungsplangebiet umfaßt das Grundstück, Flst.-Nr. 5663, an der Gutenbergstraße im Bereich der Karlsruher Straße.

Um das ehemalige gemeindliche Wasserwerk zu betreiben, war es erforderlich verschiedene Wasserschutzzone "Brunnenbereiche" einzurichten. Einer dieser Bereiche befindet sich an der Hardtwaldstraße und wurde bei Errichtung des neuen Kindergartens in die Gartenanlage einbezogen. Da es sich hierbei um eine weitere Nutzung des Bereiches als Grünanlage handelt, war von einer Bebauungsplanänderung abgesehen worden.

Ein weiterer Brunnenfassungsbereich, der an der Gutenbergstraße im Bereich der Karlsruher Straße liegt, soll nunmehr, da er für den Betrieb des Wasserwerkes nicht mehr benötigt wird, zur Wohnhausbebauung herangezogen werden. Da für das Grundstück jedoch im Bebauungsplan keine Bebauung vorgesehen ist, und die ursprüngliche Festsetzung "Wasserschutzzone" grundsätzlich das Freihalten von jeglicher Bebauung verlangt, wird die Änderung des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost" erforderlich.

Es besteht in der Gemeinde eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen, welcher durch die Schaffung eines weiteren Platzes zur Wohnhausbebauung, in geringem Maße Rechnung getragen werden könnte.

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Bauplatzes ist dieser mit den im umliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost" liegenden Grundstücken vergleichbar und sollte daher auch vergleichbare Festsetzungen erhalten.

Im Bebauungsplanbereich "Ketsch-Ost" gilt vorwiegend die Festsetzung "Reines Wohngebiet", so daß auch dieses Grundstück ebenfalls diesem Gebietscharakter zugeordnet werden sollte.

Das Baufenster wird in Anlehnung an die bereits festgesetzten Baufenster der angrenzenden Grundstücke geplant. Es weist einen Abstand von 5 m (Mittelwert zwischen den beiden nachbarlichen

Anwesen 5664 und 5662) zur Gutenbergstraße hin auf und wird die, auf den nachbarlichen Anwesen übliche Bautiefe von 13 m erhalten. Die Bebauung des Grundstücks soll zwingend 2-geschossig erfolgen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gutenbergstraße und die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie Entsorgung des Abwassers erfolgt über das örtliche Versorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde Ketsch. Die hierfür erforderlichen Anschlüsse werden sofort nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens hergestellt.

Da für das Grundstück im Bebauungsplan keinerlei Bebauung vorgesehen ist, und die ursprüngliche Festsetzung "Wasserschutzzone" lautet, erfordert die Umwandlung in Wohnhausbebauung die vorliegende Bebauungsplanänderung. Um hier im Vorfeld kein Anlaß zu Beschwerden oder Beanstandungen zu geben, wird diese Änderung in einem förmlichen und damit der Öffentlichkeit zugänglichen Verfahren vorgenommen.

Die Möglichkeit, diese Wohnhausbebauung durch die Erteilung von Befreiungen zu realisieren, ist nicht gegeben.

Ketsch, den

Wirnshofer,
Bürgermeister