

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„WOCHENENDHAUSGEBIET AM
NORDWESTUFER DES HOHWIESEN-
SEES“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

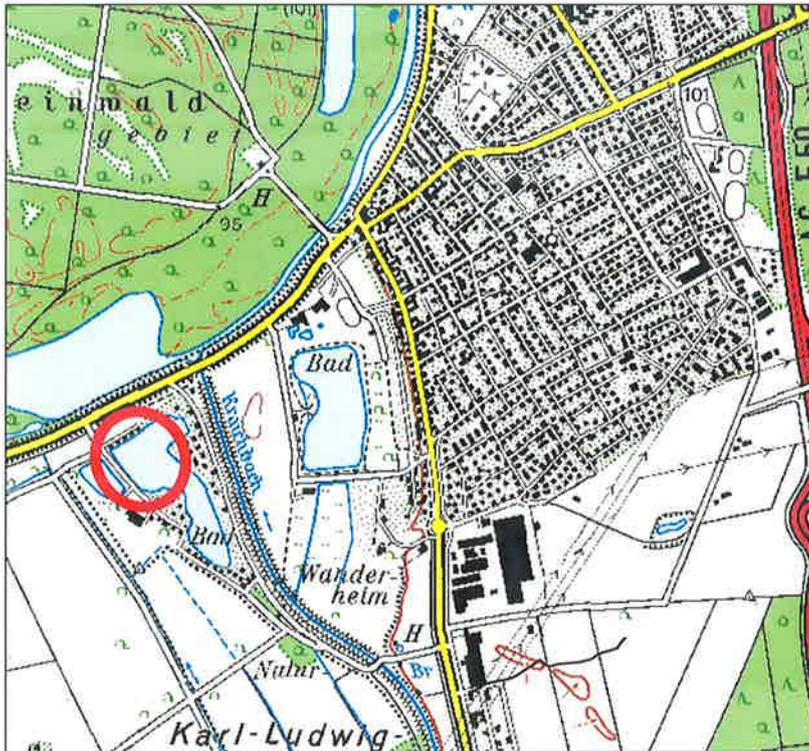
JULI 2018

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Satzung	5
3. Bisheriges Baurecht	5
4. Inhalt der Satzung über örtliche Bauvorschriften	6
5. Verhältnis zum Bebauungsplan „Hohwiesen“ und dessen Änderungen	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Ketsch und umfasst das Nordwestufer des Hohwiesensees und die daran anschließenden, mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücke.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch den westlichen Grenzen der Flurstücke 390, 394/3, 443, 465 und 469.
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 469 und 5261
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 2360
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2357

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und die einbezogenen Grundstücke ergeben sich abschließend aus dem Lageplan zum Geltungsbereich der Satzung.



Lageplan zum Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wochenendhausgebiet am Nordwestufer des Hohwiesensees“,

2. Erforderlichkeit der Satzung

Westlich der Ortslage Ketsch befindet sich ein in der Rheinniederung gelegener Siedlungsbereich, der vornehmlich durch Wochenendhäuser geprägt ist. Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung sind die Bebauungspläne „Hohwiesen“ und „Hohwiesen II“ mit ihren verschiedenen Änderungen und Ergänzungen.

Seit einiger Zeit lässt die bestehende Bebauung und Nutzung im Wochenendhausgebiet eine Eigendynamik erkennen, die durch die bestehenden Bebauungspläne offenkundig nicht wirksam gesteuert werden kann. Daher strebt die Gemeinde eine Neufassung der Bebauungspläne an.

Am Nordwestufer des Hohwiesensees reichen aufgrund der vorhandenen Topographie mit einer sehr schmalen, steilen Uferzone zwischen der Wasserfläche des Hohwiesensees und dem deutlich höher gelegenen Hohwiesenweg die Gebäude der Wochenendhäuser bis direkt an die Uferlinie heran, die sich größtenteils als baulich befestigte Kante zeigt. Diese bestehende Bebauung steht damit im Widerspruch zu den Regelungen des § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu Gewässerrandstreifen. Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit. In den Gewässerrandstreifen ist unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Die Gemeinde kann zwar im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen, ein vollständiger Verzicht auf einen Gewässerrandstreifen ist jedoch nicht möglich. Der Konflikt zwischen der Forderung des Wassergesetzes nach einem Gewässerrandstreifen und der bestehenden Bebauung kann im Bebauungsplan nicht gelöst werden, wenn gleichzeitig die bestehende und zulässigerweise errichtete Wochenendhausbebauung in diesem Bereich erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Daher kann im Bereich des Nordwestufers keine Neufassung des bislang gültigen Bebauungsplans erfolgen. Die Fläche bleibt damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohwiesen“ von 1970 sowie der zugehörigen 1., 3. und 5. Änderung.

Zugleich gehören jedoch die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne und die Bestimmungen des Wasserrechts dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlt praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, ohne die auch für die Zukunft eine bebauungsplantreue Weiterentwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist.

Daher wird zur Sicherung der kommunalen Einflussmöglichkeiten eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich, um die dort möglichen Vorhaben dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 Landesbauordnung zu unterwerfen.

3. Bisheriges Baurecht

Folgende Pläne sind heute für den Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften rechtsgültig:

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Hohwiesen	Ursprungsbebauungsplan: Wochenendhausgebiet GRZ 0,1; GFZ 0,1, offene Bauweise; gestalterische Festsetzungen zu Wochenendhäusern, u. Einfriedungen	1970
Änderung der Bebauungsplansatzung „Hohwiesen“	Nebengebäude und Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in einer Gemeinschaftsanlage auszuweisen.	1980
Hohwiesen - 3. Änderung	Erhöhung der GRZ und GFZ von 0,1 auf 0,2 bei max. 65 m ² Grundfläche je Wochenendhaus Festsetzung zu First- und Traufhöhen sowie Dachneigung	1996
Hohwiesen - 5. Änderung	Neuregelung Einfriedungen	2009

4. Inhalt der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Wochenendhäusern gehört zu den gemäß LBO genehmigungsfreien Vorhaben. Auch wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne dessen ungeachtet zu beachten sind, fehlte damit bisher praktisch eine vorbeugende Kontrollmöglichkeit im Rahmen eines Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens, so dass an vielen Stellen des Plangebiets Wochenendhäuser und sonstige bauliche Anlagen errichtet wurden, die nicht den Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen.

Es wird daher die Erforderlichkeit gesehen, die Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zu verbessern. Daher wird festgesetzt, dass neben Vorhaben, die gemäß § 49 LBO ohnehin genehmigungspflichtig sind, auch die Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung folgender Vorhaben, die nach Anhang zu § 50 LBO verfahrensfrei wären, dem Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO unterliegt:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten auch bei weniger als 40 m³ Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 a)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze auch mit einer mittleren Wandhöhe von weniger als 3 m und einer Grundfläche kleiner 30 m² (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 b)
- Wochenendhäuser (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 e)

- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume auch bei weniger als 40 m³ Brutto-Rauminhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 k)
- Terrassenüberdachungen auch bei weniger als 30 m² Grundfläche (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 1 l)
- Wasserbecken auch bei weniger als 100 m³ Beckeninhalt (Anhang zu § 50 LBO, Nr. 6 e)

5. Verhältnis zum Bebauungsplan „Hohwiesen“ und dessen Änderungen

Die in Kapitel 3 genannten Bebauungspläne mit ihren örtlichen Bauvorschriften bleiben im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften weiterhin rechtsgültig.

Die Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wochenendhausgebiet am Nordwestufer des Hohwiesensees“ gelten in ihrem Geltungsbereich somit ergänzend zu den bereits bislang gültigen örtlichen Bauvorschriften.

Ergänzend zu den Bestimmungen der in Kapitel 3 genannten Bebauungspläne mit ihren örtlichen Bauvorschriften sind die fachrechtlichen Belange des Wasserrechts zu beachten. Im Einzelfall ist daher nicht auszuschließen, dass Baurechte, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, aufgrund entgegenstehender wasserrechtlicher Bestimmungen nicht umgesetzt werden können.

Ketsch, den 16.07.2018

