

## Begründung zur Abgrenzungs- und Abrundungssatzung "Käsbach"

### 1. Anlaß

Auf Flst.Nr. 40, Markung Käsbach wurde vor Jahren eine Fasanerie mit Wohnhaus als im Außenbereich privilegiertes Vorhaben genehmigt. Durch einen bevorstehenden Wechsel im Grundstückseigentum ergab sich die Möglichkeit, das beabsichtigte Wohnhaus näher an die bebaute Ortslage heranzubringen. Daraus ergab sich die Notwendigkeit für den Erlaß einer Abrundungssatzung. Es wurde für sinnvoll erachtet, das Satzungsvorhaben auf den Kern des Teilortes Käsbach auszudehnen.

### 2. Erforderlichkeit

Für alle am Baugeschehen Beteiligten, nämlich die Träger öffentlicher Belange, die Baugenehmigungsbehörde und die Stadt als Trägerin der Planungshoheit sowie die Grundstückseigentümer, soll durch die Satzung der Verlauf der Grenzlinie zwischen Außen- und Innenbereich festgelegt werden.

### 3. Voraussetzungen für die Abrundung

Der Teilort Käsbach besteht aus verschiedenen Hausgruppen. Die Satzung bezieht nur den Schwerpunkt des Teilortes ein. Innerhalb des einbezogenen Gebietes befinden sich 19 Wohngebäude mit ca. 36 Einwohnern und einer etwa gleich großen Zahl von Nebengebäuden. Die Haupteerschließung wird durch die Kreisstraße 1121 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Köchersberg geleistet. Die Voraussetzungen für einen Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuches sind gegeben. In Käsbach wird noch Landwirtschaft betrieben. Als Gebietstyp kann "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO abgelesen werden. Die Zahl der zulässigen Geschosse und der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung.

### 4. Ver- und Entsorgung

Der Teilort Käsbach ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein Feuerlöschteich ist vorhanden. Eine zentrale Sammelkläranlage ist weder vorhanden noch vorerst geplant. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist für jedes einzelne Bauvorhaben die Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Die Grundstückseigentümer haben solange eigene Hauskläranlagen nach dem jeweiligen Stand der Abwassertechnik zu erstellen. Häusliche Abfälle werden durch die Müllabfuhr entsorgt.

### 5. Abrundung- und Abgrenzung

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können in den Geltungsbereich der Satzung auch Grundstück einbezogen werden, die bisher im Außenbereich lagen, durch die aber der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird (Abrundung). Insoweit wird aus bisherigem Außenbereich künftig "Innenbereich". Diese Flächen

wurden im Lageplan durch eine gepunktete Linie gekennzeichnet. Für diese Fläche können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Davon wurde mit der Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen Gebrauch gemacht, um Einfluß auf die Größe der entstehenden Gebäude und deren Abstand zur Straße zu nehmen.

Für Flächen, für die die Zuordnung zum Außen- oder Innenbereich fraglich sein kann, schafft die Satzung die notwendige Klarheit. Die bereits bisher sich aus dem Bebauungszusammenhang ergebende Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird festgestellt (deklaratorische Wirkung).

Die im rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet vorhandene Bebauung wurde - soweit als möglich - außerhalb der Satzung belassen.

Zur Bebauung des Flst.Nr. 40, das sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung auch eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### 6. Lageplan

Der künftige Innenbereich des Teilortes Käsbach ergibt sich aus der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche, wie dies im Lageplan des Stadtbauamtes vom 10.5.1989/20.9.1990, Maßstab 1:2500, dargestellt ist.

Murrhardt, den 05.09.1989/20.09.1990

  
- Pfender -  
Techn. Beigeordneter

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals der vom Gemeinderat am 11.10.1990 als Satzung beschlossenen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung "Käsbach"



Murrhardt, den 17.01.1991

