



Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. April 2005 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teilbereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern und das Bebauungsplanverfahren hierzu einzuleiten.

Parallel hierzu hat der Gemeinderat beschlossen, zu diesem Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften nach den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu erlassen.

2. Bedarf/Erfordernis der örtlichen Bauvorschriften

Hinsichtlich der grundsätzlichen Erforderlichkeit der Überplanung des Areals wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Allein Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB reichen nicht aus, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen.

Insbesondere werden Vorschriften über die Dachgestaltung, Dachneigungen, Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen etc. für zwingend erforderlich gehalten. Ohne diese Festsetzungen ist eine geordnete bauliche Entwicklung nicht möglich und die Planungsziele der Gemeinde nicht vollständig erreichbar.

Darüber hinaus besteht seitens der Gemeinde Sandhausen ein erhebliches städtebauliches Interesse daran, ältere Bebauungspläne sowie zugehörige Vorschriften nach der LBO aktuellen Erkenntnissen und Bestimmungen anzupassen.

Aus den vorstehend genannten Gründen ergibt sich das Erfordernis der örtlichen Bauvorschriften.

3. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung (identisch mit dem Geltungsbereich des

Bebauungsplanes „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße –
ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Wingertstraße
- Im Süden durch die Schnepfenstraße
- Im Westen durch die Große Ringstraße
- Im Osten durch die Schneidmühlstraße

4. Derzeitige bauliche Nutzung

Derzeit besteht für den Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan, welcher im Jahre 1984 rechtsverbindlich geworden ist.

In diesem Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften enthalten, welche jedoch zusammen mit den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen in einem Planwerk zusammengefasst sind.

5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll neu bestimmt werden und zwar durch Zulassung von Wohngebäuden.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Im Rahmen der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften werden ergänzende, eigenständig rechtsverbindliche Regelungen getroffen hinsichtlich:

Äußere Gestaltung

(insbesondere die Verpflichtung zur Anpassung bei Doppelhäusern)

Dachformen

(insbesondere der Ausschluss von städtebaulich nicht wünschenswerten Flachdächern)

Dachneigungen

(insbesondere Verpflichtung zur Anpassung von Dachneigungen bei Doppelhäusern)

Dachaufbauten

(Übernahme der bislang im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses gehandhabten Zulassung von Dachaufbauten in geltendes Recht)

Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(Begrünung)

Werbeanlagen und Automaten

Niederspannungsfreileitungen Anzahl und Ausgestaltung von Stellplätzen

(Verbot von Werbeanlagen, Automaten und Niederspannungsfreileitungen)

Anzahl und Ausgestaltung von Stellplätzen

6. Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen und Ausgestaltung von Stellplätzen

Für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen abweichend von der Landesbauordnung festgesetzt. Die Landesbauordnung bietet die Möglichkeit zur Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze sofern dies entweder durch städtebauliche Gründe oder Gründe des Straßenverkehrs erforderlich ist.

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch extreme Belastung von Straßenverkehr. Bereits derzeit bestehen Engpässe, vor allem für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, durch parkende PKW's.

Die Situation erfordert daher dringend, abweichend von der LBO die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen zu erhöhen und einer weiteren Belastung entgegen zu steuern.

Aus ökologischen Gründen wird für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass neue Stellplätze oder wieder herzustellende Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Rasengittersteinen, auszuführen sind. Diese Vorschrift wird seit geraumer Zeit in alle neuen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sandhausen aufgenommen.

Sandhausen, den 21. November 2005



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister