

**Satzung
über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Büchert und Kleine Mühlach 2017“**

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 24. April 2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Büchert und Kleine Mühlach 2017“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Einleitungsbeschlüsse zur Aufhebung von folgenden Bebauungsplänen gefasst:

1. Büchert und Kleine Mühlach vom 7. Juni 1962
2. Büchert – 1. Teiländerung vom 11. Juni 1969
3. Büchert – Änderung und Erweiterung des genehmigten Planes vom 7. Juni 1962

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll ein Gebiet neu überplant werden, dessen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und rechtlich in Teilen nicht mehr anwendbar sind (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Das Gebiet „Büchert und Kleine Mühlach“ wurde Mitte der 60er Jahre erschlossen. Es liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde Sandhausen.

Die Verfahren „Aufhebungen“ und „Erlass“ werden gleichzeitig durchgeführt. Es entsteht somit kein rechtsfreier Zeitraum.

Parallel hierzu hat der Gemeinderat beschlossen, zu diesem neuen 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 dieser Bauleitplanung 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.

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

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Büchert und Kleine Mühlach 2017“

4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von Örtlichen Bauvorschriften liegen aktuell nicht vor. Die dem alten Bebauungsplan beigefügte Polizeiverordnung ist aufgrund der Bestimmungen des Polizeigesetzes nicht mehr gültig.

5. Neue vorgesehene Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bedingt durch die Rechtsprechung, ist eine Trennung von Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Satzungen erforderlich.

Bei der vorliegenden Satzung über Örtliche Bauvorschriften werden folgende bauordnungsrechtliche Bereiche festgesetzt:

- Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
(Dachformen, Dachneigungen, Anpassungspflicht bei Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen)
Dies erfolgt, um städtebaulich nicht wünschenswerten, unterschiedlichen Entwicklungen entgegenzusteuern.

- Dachgaubenregelung
Hierbei wird die seit langer Zeit übliche Regelung über Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben in geltendes Satzungsrecht umgewandelt.
- Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Errichtung von Einfriedigungen und Regelungen über Zulässigkeit von lebenden Einfriedigungen

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

In der Satzung wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wie folgt geregelt:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und mehr	2,0 Stellplätze

Die statistischen Zahlen des Rhein-Neckar-Kreises belegen, dass auch in Gemeinden mit einer guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Durchschnittswertes von annähernd 1,5 erreicht hat.

Diese Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und der tatsächlichen Entwicklung lässt ein Defizit an PKW-Stellplätzen erwarten, das innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen nicht abgefangen werden kann. Eine weitere Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, und hier insbesondere der Kinder und Schüler, führen.

Eine weitere Folge einer zu starken Parkierungsdichte wäre das Eintreten einer nicht hinnehmbaren Behinderung von Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und zur Vermeidung von Gefährdungssituationen, wird es als „zwingend erforderlich“ angesehen, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, in Anlehnung an die Größe der zu errichtenden Wohnungen, zu formulieren.

So wird in den Örtlichen Bauvorschriften die verbindlich einzuhaltende, bedarfsgerechte Forderung erhoben, dass bei einer Neubebauung zukünftig für eine 2-Zimmer-Wohnung 1,5 Stellplätze und ab einer 3-Zimmer-Wohnung 2,0 Stellplätze planerisch nachzuweisen und zu realisieren sind.

7. Werbeanlagen und Automaten

Zur Vermeidung nicht gewünschter Entwicklungen im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Automaten sind generell nicht zulässig.

Sandhausen, den 30. Oktober 2018

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister