

Satzung
über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Freizeitgelände mit Versickerungsteich im Gewann
Schwammerswiesen – 1. Änderung“

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 27. April 2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Kleingartengelände mit Versickerungsteich – 1. Änderung“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber 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 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. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartengelände mit Versickerungsteich im Gewann Schwammerswiesen – 1. Änderung“ und ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fläche des kommunalen Bauhofes
- Im Osten durch den Schweinsgraben
- Im Westen durch die Landstraße L 598
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Lgb.Nr. 3502 und 3552

4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen in form von örtlichen Bauvorschriften liegen bislang nicht vor.

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:

5.1 Dachformen

(für die Bereiche der Kleingärten sowie den Bereich des Vereinesheimes - Bereich SOFr2 -;
im Übrigen sind keine Vorschriften hinsichtlich Dachformen erforderlich

5.2 Dachgaubenregelung

Hierbei wird die seit langer Zeit übliche Regelung über Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben in geltendes Satzungsrecht umgewandelt
Diese Regelung ist ebenfalls nur für den Bereich SOFr2 erforderlich

5.3 Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke für den Bereich SOFr2

5.4 Verpflichtung zur Ausgestaltung von KfZ-Stellplätzen im gesamten Planbereich

5.5 Verpflichtung zur Herstellung von Erschließungswegen im Bereich des Kleingartengebietes

5.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur im Bereich SOFr2 an der Stätte ihrer Leistung zulässig sein. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig, insbesondere um das Ortsbild nicht zu verunstalten.

5.7 Automaten

Automaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Sandhausen, den 28. September 2009



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister