

# **GEMEINDE SANDHAUSEN**

## **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BE- BAUUNGSPLAN „GOTTLIEB-DAIMLER-STRASSE“**

### **BEGRÜNDUNG**

**FEBRUAR 2021**

## 1. Anlass der Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung zweier Einzelhandelsmärkte hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen beschlossen, im Rahmen der zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsvorhaben der beiden Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Änderung der rechtsgültigen Bebauungspläne für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ einen neuen Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ aufzustellen.

In diesem Zusammenhang werden auch die Satzungen zu den örtlichen Bauvorschriften neu gefasst. Die Satzungen über örtliche Bauvorschriften zur III., IV. und V. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ werden daher durch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ vollständig ersetzt.

Mit Inkrafttreten der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ werden folgende Satzungen über örtliche Bauvorschriften aufgehoben:

- Satzungen über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, III. Änderung“ vom 19.11.2007
- Satzungen über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, 4. Änderung“ vom 25.02.2013
- Satzungen über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, V. Änderung“ vom 06.03.2014

## 2. Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gottlieb-Daimler-Straße“.

## 3. Umfang der Änderungen

Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsbebauungspläne werden zum überwiegenden Teil nicht vorgenommen.

Neu ist lediglich, dass die Festsetzung zu Einfriedungen mit ihrer Begrenzung auf eine maximale Höhe von 2,00 m künftig nicht mehr nur für die Gewerbegebiete, sondern für das gesamte Plangebiet gilt. Damit wird eine einheitliche Regelung für das gesamte Gebiet geschaffen. Zudem wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ergänzt, dass in Einmündungsbereichen die Sichtdreiecke freizuhalten sind.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas soll zukünftig geregelt werden, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind.

Gemeinde Sandhausen, Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ Satzungsfassung 22.02.2021

Die Regelung, dass bei Doppelhäusern die Stellung, die Höhenlage und die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude gegenseitig anzupassen sind, entfällt aufgrund einer unzureichenden Rechtsgrundlage für diese Bestimmung. Da die Bebauung weitestgehend realisiert ist, ist sie auch nicht mehr von praktischer Relevanz.

Weiterhin entfällt die Regelung zum Verbot oberirdischer Niederspannungs- und Telefonleitungen, die gemäß Landesbauordnung eines solche Regelung nur für neuen Baugebiete getroffen werden kann. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits vollständig bebaut und erschlossen.