

Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Große Mühlach“ – 2. Änderung

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 18. März 2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Große Mühlach“ zu ändern über 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.

Darüber hinaus besteht seitens der Gemeinde Sandhausen ein erhebliches städtebauliches Interesse daran, bislang unbeplante Bereiche mit bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu versehen und damit auf Dauer baurechtlich gesicherte Zustände herzustellen.

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

3. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Große Mühlach“ – 2. Änderung) ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Große Lachstraße
- Im Westen durch die Seegasse
- Im Osten durch die Umgehungsstraße L 598
- Im Süden durch das Ende der Grundstücke (südlicher Grundstücksteil) der Flurstücke zwischen L 598 und Seegasse: Lgb.Nr. 5766, 5767, 5776, 5768, 5777, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782, 5790, 5921, 5922, 5923, 5855, 5784, 5785, 5786, 5787, 5788, 5859, 5789.

4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Erlasses des Bebauungsplanes Große Mühlach sowie dessen erster Änderung wurden bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen.

5. Neue vorgesehene bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Bei der vorliegenden Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan übernommen, wobei jedoch Teilbereiche aus dem Bauordnungsrecht gestrichen wurden und diese in das Bauplanungsrecht übernommen wurden, soweit dies gesetzlich möglich ist.

Die verbleibenden örtlichen Bauvorschriften sind inhaltlich identisch mit den Regelungen aus dem bislang geltenden Bebauungsplan.

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

Bereits bisher ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Große Mühlach eine gesonderte Stellplatzregelung vorhanden.


Diese wird in diese örtliche Bauvorschrift übernommen.

Die Regelung sieht die Erhöhung der notwendigen Stellplätze für Wohnungen, abweichend von § 74 LBO, vor.

Sandhausen, den 15. Dezember 2003


Bertsch
Bürgermeister




Michael Schirok
Ortsbaumeister