

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“

Begründung

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“ aufzustellen, um hierdurch u. a. das Maß einer möglichen Nachverdichtung zu formulieren und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu sichern.

Mit diesem Hintergrund wurde gleichzeitig der Aufstellungs-Beschluss zum Erlass über Örtliche Bauvorschriften nach den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) gefasst.

2. Bedarf/Erfordernis der Örtlichen Bauvorschriften

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

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Sandhausen, insbesondere die entlang der „Seegasse“ und der „Kleine Ringstraße“ noch ablesbare charakteristische Gestaltung der Hauptgebäude zu bewahren und sicherzustellen, dass Neu- bzw. Anbauten sich in diese Struktur auch zukünftig einfügen.

Die formulierten Örtlichen Bauvorschriften betreffen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen primär die das Siedlungsgefüge prägenden Dachformen. Die formulierten Vorgaben sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem oben erläuterten städtebaulichen Anliegen einerseits und einem zu gewährenden vielfältigen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren, andererseits.

Aus dem formulierten Anliegen eines „sich Einfügens“ einer Bebauung in das städtebauliche Umfeld, wird das Erfordernis der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften abgeleitet.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“.

4. Neu vorgesehene bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bedingt durch die Rechtsprechung, ist eine formale Trennung von Bauleitplanung und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Die formulierte Satzung über Örtliche Bauvorschriften beinhaltet Vorgaben über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, den Ausschluss von Werbeanlagen sowie einzelne Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

Darüber hinaus wird für das Quartier des Geltungsbereiches eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erlassen.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten

In Anlehnung an den baulichen Bestand, lassen die Örtlichen Bauvorschriften ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 55° zu.

Darüber hinaus dürfen Mansarddächer errichtet werden.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten. Eine bei dieser Dachform sich ergebende sichtbare Wandscheibe wird hinsichtlich der zulässigen Höhe begrenzt.

Aus Gründen der Ortsgestaltung werden damit, abgesehen von den genannten Pultdächern, flacher geneigte Dächer ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Dachflächen weiterhin eine gestalterische Dominanz übernehmen.

Damit diese möglichst ungestört in Erscheinung treten, wird ergänzend der Umfang zulässiger Dachgauben in den Örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

Das Zulassen flach geneigter, einseitiger Pultdächer innerhalb der städtebaulichen Struktur ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den oben angesprochenen Belangen und dem Wunsch vieler Bauherren nach der Realisierung „zeitgemäßer“ Bauformen.

6. Anzahl notwendiger PKW-Stellplätze für Wohnungen und Ausgestaltung von PKW-Stellplätzen

In der Satzung wird die Anzahl nachzuweisender und zu erstellender PKW-Stellplätze für Wohnungen wie folgt festgesetzt :

- 1-Zimmer-Wohnung : 1,0 Stellplatz
- 2-Zimmer-Wohnung : 1,5 Stellplätze
- 3-Zimmer-Wohnung und mehr : 2,0 Stellplätze

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung geht die Gemeinde Sandhausen auf die vorhandenen reduzierten Straßenquerschnitte sowie auch auf den höhengleichen Straßenausbau in der „Seegasse“ ein.

Durch die Forderung, die für das jeweilige Vorhaben erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen (statistisches Mittel) auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das ansonsten zu erwartende Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum deutlich reduziert werden. Dieses betrifft insbesondere die Durchfahrt für die Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch das ansonsten entstehende Gefährdungspotential für die Bewohner, und hier insbesondere für die Kinder, durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge.

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 14.07.2021

Hakan Günes, Bürgermeister