

Satzung
über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Kantenbuckel“

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 26. Mai 2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Kantenbuckel“ 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 „Hauptstraße/Schulstraße und ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Ende der Grundstücke Lgb.Nr. 4099 und 4130
- Im Westen durch die Philipp-Schmitt-Straße
- Im Osten durch die Keplerstraße
- im Süden durch die Straße „Am Kantenbuckel“

4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplänen „Kantenbuckel“ und „Kantenbuckel Teil II“ ist lediglich die zulässige Dachneigung (20 bis 30 Grad) geregelt. Im Übrigen sind keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorhanden.

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
(Anpassung von Stellung, Höhenlage und äußere Gestaltung der Gebäude bei Errichtung von Reihenhausgruppen.
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
- Festlegung einer maximalen Dachneigung von 38 Grad
- Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Verpflichtung zur Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen dient zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner des Gebietes
- Werbeanlagen
Werbeanlagen sollen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig sein. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig, insbesondere um das Ortsbild nicht zu verunstalten.
- Automaten
Automaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wie folgt festgesetzt:

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

Neue Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Gründe für die Festlegung des vorstehenden Stellplatzschlüssels liegen in der erheblichen Zunahme der zugelassenen Fahrzeuge in Sandhausen. So hat sich in den vergangenen Jahren der Fahrzeugbestand überproportional zur Einwohnerzahl entwickelt. Die Folge hieraus sind ständig zugeparkte öffentliche Straßen und damit eine nicht unerhebliche Unfall- und Gefahrenquelle. Zur Gegensteuerung dieser Umstände ist es erforderlich, die nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Zahl von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten zu erhöhen.

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise ist in ökologischer Sicht sinnvoll und geboten.

Sandhausen, den 25.05.2009



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister