

**Satzung  
über Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan „Viehtrieb III – 3. Änderung“**

**Begründung**

**1. Allgemeines**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 28. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Viehtrieb III – 3. 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, welche auch aktuellen städtebaulichen Erkenntnissen und Erfordernissen entspricht.

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. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viehtrieb III – 3. Änderung“).

#### **4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsverbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften liegen bislang für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Viehtrieb III“ vor.

Hierbei wurde allerdings die erforderliche Trennung in einen bauplanungs- und einen bauordnungsrechtlichen Teil nicht vorgenommen. Dies soll im Rahmen der vorstehenden örtlichen Bauvorschrift und des Bebauungsplanes erfolgen.

#### **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  
(Dachformen, Dachneigungen, Anpassungspflicht bei Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen)  
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
- Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
Errichtung von Einfriedigungen und Regelungen über Zulässigkeit von lebenden Einfriedigungen

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

In der Satzung wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wie folgt geregelt:

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

Die Erforderlichkeit hierzu ergibt sich aus dem in den vergangenen Jahren, auch in Sandhausen, erheblich zugenommenem Straßenverkehr und Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge.

Weiter ist hierbei geregelt dass neue Stellplätze in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind.

## **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 01.08.2016/20. 02.2017

Kletti  
Bürgermeister

Michael Schirok  
Ortsbaumeister