

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Bandholz – umgrenzt von Hauptstraße, Bandholzstraße, Ludwigstraße und Robert-Koch-Straße“

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 29. Juni 2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Bandholz – umgrenzt von Hauptstraße, Bandholzstraße, Ludwigstraße und Robert-Koch-Straße“ 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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bandholz – umgrenzt von Hauptstraße, Bandholzstraße, Ludwigstraße und Robert-Koch-Straße).

4. Derzeitige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen in form von örtlichen Bauvorschriften liegen bislang nicht vor.

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.

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 11. Februar 2016

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister