



Gemeinde Sandhausen  
Rhein-Neckar-Kreis

## **Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mozartstraße / Büchertstraße II“**

### **B e g r ü n d u n g**

#### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. September 2006 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mozartstraße / Büchertstraße II“ das Bebauungsplanverfahren hierzu 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 der Überplanung des Areals 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 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mozartstraße / Büchertstraße II“ und umfasst das Flurstück Nr. 826/60.

#### **4. Derzeitige bauliche Nutzung**

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich ein Gewerbekomplex in zweigeschossiger Flachdach-Bauweise. Die als Zigarrenfabrik errichteten Gebäude wurden in letzter Zeit als Zwischenlager für eine Spedition genutzt.

Die umliegende Bebauung ist von Wohngebäuden geprägt.  
Für diesen Bereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bauleitplan.

#### **5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung soll neu bestimmt werden und zwar durch Zulassung von Wohngebäuden. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Im Rahmen der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften werden ergänzende, eigenständig rechtsverbindliche Regelungen getroffen hinsichtlich:

*Äußere Gestaltung*

(insbesondere die Verpflichtung zur Anpassung bei Doppel- und Reihenhäusern)

*Dachformen*

(insbesondere der Ausschluss von städtebaulich nicht wünschenswerten Flachdächern)

*Dachneigungen*

(insbesondere Verpflichtung zur Anpassung von Dachneigungen bei Doppel- und Reihenhäusern)

*Dachaufbauten*

(Übernahme der bislang im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses gehandhabten Zulassung von Dachaufbauten in geltendes Recht)

*Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

(Begrünung)

*Werbeanlagen und Automaten*

*Anzahl und Ausgestaltung von Stellplätzen*

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

Für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen abweichend von der Landesbauordnung festgesetzt.

Die Landesbauordnung bietet die Möglichkeit zur Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze sofern dies entweder durch städtebauliche Gründe oder Gründe des Straßenverkehrs erforderlich ist. Für diesen Bereich soll die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sandhausen weiterhin gelten.

Südlich des Planbereiches ist eine hohe Bebauungsdichte durch Reihenhausbauung vorhanden. Immer wieder kommt es zu Engpässen, vor allem für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, durch parkende PKW's. Die Situation erfordert daher dringend, abweichend von der LBO die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen zu erhöhen und einer weiteren Belastung entgegen zu steuern.

Aus ökologischen Gründen wird für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass neue Stellplätze oder wieder herzustellende Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Rasengittersteinen, auszuführen sind.

Diese Vorschrift wird seit geraumer Zeit in alle neuen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sandhausen aufgenommen.

Sandhausen, den 11. Dezember 2006



Kletti  
Bürgermeister



Michael Schirok  
Ortsbaumeister