

**Satzung**  
**über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
**„Südliche Hauptstraße“**

**B e g r ü n d u n g**

**1. Allgemeines**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. Oktober 2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße“ 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 „Südliche Hauptstraße“ und ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Große Lachstraße
- Im Süden durch die Straße Am Forst
- Im Westen durch die Hauptstraße
- Im Osten durch das Ende der Grundstücke Am Forst 1 bis Große Lachstraße 4.

#### **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  
(Anpassung von Stellung, Höhenlage und äußere Gestaltung der Gebäude bei Errichtung von Doppelhäusern oder Reihenhaushausgruppen  
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  
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 von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen ist in dieser Satzung wie folgt geregelt:

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

Neue Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung 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 28. März 2011



Kletti  
Bürgermeister



Michael Schirok  
Ortsbaumeister