



Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ südliche Hardtstraße“

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 02.05.2011 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „südliche Hardtstraße“ das Bebauungsverfahren 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.

- ii, 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 „ südliche Hardtstraße“ und umfasst das Flurstück Nr. 2615/82.

4. Derzeitige bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich ein Gewerbekomplex als 3-geschossiger Flachdachbau entlang der Hardtstraße und Nebengebäuden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Liegenschaft wurde zwischen ca. 1953 und 1985 von einer pharmazeutischen Großhandlung und später durch unterschiedliche Gewerbetreibende 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

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.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes ist durch die Wohnbebauung eine hohe Bebauungsdichte 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 02.05.2011



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister