

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

Allgemeines

Um gestalterische und verkehrliche Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes "Steinstraße" verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinstraße" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften Dachformen und Dachflächen

2.1.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit eher steiler Dachneigung ortstypisch. Die Festsetzung dient der Erhaltung des Ortsbildes.

Nebengebäude, insbesondere Garagen und Carports, sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu versehen.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der genannten Farbskala zulässig. Hierdurch wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet. Auf Ziff. 1.7.1 der Bauvorschriften (Ausschluss von Metalldächern) und Ziff. 2.9.4 der Hinweise zum Bebauungsplan (keine Blendwirkung von Dacheindeckungen) wird hingewiesen.

2.1.3/4 Dachgauben, Dacheinschnitte

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches als wichtiges Gestaltungselement sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die Dachlandschaft zu erhalten.

Flache Dachgauben und Dacheinschnitte sollen vermieden werden, da diese im alten Ortskern nicht typisch sind.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

Seite -2/2 -

2.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Da im Baugebiet nur relativ wenige öffentliche Stellplätze ausgewiesen wurden, die Straßenquerschnitte teilweise relativ eng bemessen sind und die Verkehrsflächen nicht durch parkende PKW überlastet werden sollen, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Angesichts der ausreichenden Grundstücksgrößen ist eine Ausweisung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken zumutbar.

2.3 Grenzabstände

In Teilbereichen des Bebauungsplanes wird keine Bauweise festgesetzt, jedoch die Grenzabstände durch anbaufähige Grundstücksgrenzen geregelt. Für die übrigen Grenzabstände richtet sich hier die Zulässigkeit nach dem Vorhandensein einer Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Ansonsten sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen und die notwendige Fahrdynamik von Fahrzeugen nicht beeinträchtigen, insbesondere dann, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Daher werden entsprechende Abstände und Maximalhöhen für Einfriedigungen gefordert, die der Verkehrssicherheit dienen. Weiterhin sollen Einfriedigungen die Verkehrsräume nicht zu stark verschatten oder optisch isolieren. Im übrigen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

2.5 Retentionszisternen

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser werden in Form von bewirtschaftbaren Zisternen festgesetzt, um die Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren für Unterliegergemeinden zu verringern und den Wasserhaushalt zu schonen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung oder andere Zwecke in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Gemeinde verwendet werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen. Diese Vorschrift gilt nur für Bauvorhaben im "Mischgebiet".

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 07.07.2009
(Schneckenburger, Bürgermeister)



Ausgefertigt
Bötzingen am Kaiserstuhl, den 24. JUL. 2009
(Schneckenburger, Bürgermeister)

