

GEMEINDE WIESENBACH

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LANGENZELLER BUCKEL MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NÖRDLICHE ORTSERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2009

1. Anlass der Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Wiesenbach stellt einen Bebauungsplan „Langenzeller Buckel mit 3. Änderung des Bebauungsplans Nördliche Ortserweiterung“ auf. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Satzung nach Landesrecht mit bauordnungsrechtlichen Regelungen erlassen, um die städtebaulich erforderlichen Gestaltungsregelungen zu treffen.

2. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Langenzeller Buckel mit 3. Änderung des Bebauungsplans Nördliche Ortserweiterung".

3. Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und zur Sicherung einer möglichst weitgehenden Baufreiheit werden in den örtlichen Bauvorschriften nur die zur Vermeidung von denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen zwingend notwendige Regelungen getroffen.

Für die Dachneigung der Hauptgebäude wird eine Bandbreite von 5° bis 45° eingeräumt. Flachdächer mit Neigungen von weniger als 5° werden ausgeschlossen, da solche Dachformen für Wiesenbach völlig untypisch sind. Dachneigungen über 45° werden ebenfalls ausgeschlossen, um ein angemessenes Verhältnis zwischen Wandflächen und Dachflächen sicherzustellen bzw. um überdimensionierte Dachflächen zu vermeiden.

Für Nebengebäude werden keine Regelungen zur Dachneigung für erforderlich gehalten. Zulässig sind damit unter anderem auch Flachdachgaragen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen gewährleisten entlang der öffentlichen Straßen einen offenen Straßenraumcharakter sowie ausreichende Sichtverhältnisse in den Knotenpunktsbereichen. Mit der Begrenzung der zulässigen Stützmauerhöhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass Stützmauern keine erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten können.

Festsetzungen zu Einfriedungen und zu Stützmauern, die nicht entlang der öffentlichen Straßen stehen, werden für nicht erforderlich gehalten. Hierfür reichen die Regelungen des Nachbarrechts grundsätzlich aus.

Nur für Doppelhäuser wird zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte in den örtlichen Bauvorschriften abschließend die zulässige Materialwahl sowie die

maximale Höhe und Tiefe von Sichtschutzblenden zwischen den einzelnen Gebäudeteilen definiert.

Die Festsetzungen zur Zahl notwendiger Stellplätze ist erforderlich, um sicherzustellen, dass der zu erwartenden Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst gedeckt wird und hierfür kein öffentlicher Straßenraum in Anspruch genommen werden muss.

Wiesenbach, den

.....

(Grabenbauer)
Bürgermeister