

# **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZEHNERHAG UND WEGACKER"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

## **Allgemeines**

Der Änderungsbereich befindet sich mitten im Geltungsbereich des seit 1972 rechtswirksamen Bebauungsplanes. In diesem waren die örtliche Bauvorschriften unter „IV. Baugestaltung“ enthalten. Damit wichtige Teile davon weiterhin Bestand haben, werden die Regelungen teils in die Bebauungsvorschriften aufgenommen (Festsetzungen zur Traufhöhe), in „Örtliche Bauvorschriften“ nach § 74 LBO überführt (Dachneigungen, Dachgauben, Dachaufbauten) oder gestrichen, wenn sie nicht mehr erforderlich oder begründbar sind (Einfriedigungen). Neue Vorschriften werden aufgenommen (Stellplatzzahlen, Retentionszisternen).

Die Vorschriften werden im Einzelnen wie folgt begründet.

### **1 Dachformen**

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Das zulässige Spektrum (bisher 25° - 32°) wird etwas erhöht, um den Dachraum besser ausnutzen zu können. Die Festsetzung der Dachneigung soll gleichzeitig eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen, sofern sie nicht begrünt werden. Insbesondere bei verdichteten Wohnformen sollen die Dachflächen von Garagen einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Im Übrigen fügen sich geneigte Garagendächer besser in das Ortsbild ein, weshalb auf die Vorschrift, Garagen nur mit Flachdächern auszubilden, verzichtet werden soll.

### **2 Dachgauben und Dachaufbauten**

Dachgauben und Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein, um den Dachraum besser nutzen zu können. Die entsprechende Vorschrift des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes soll daher aufgehoben werden. Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

### **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Es soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf der Lörchstraße geparkt werden, um dort den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Daher erfolgt eine Verpflichtung zur Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohnung.

**GEMEINDE SEXAU  
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

Seite - 2/2 -

---

**4 Retentionszisternen**

Die Herstellung von Retentionszisternen soll dazu beitragen, den Wasserhaushalt zu entlasten.

**5 Grundstückseinfriedigungen**

Die Höhe von Grundstückseinfriedigungen entlang der L 110 darf eine Höhe von max. 0,80 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten, um ein ausreichendes Sichtfeld für PKW auf die L 110 zu gewährleisten.

Sexau, den 13.02.2020 .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften und der Begründung unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den .....  
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)