Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Fertigung
Anlage 3

Bebauungsplan „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 50 v.H. überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschoßflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Maximale Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
WA2 und WA3

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) WA1
Einseitige Grenzbebauung in den nördlichen Grundstücksteilen möglich

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze entsprechend Planeintrag im Lageplan.
Bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen für Kleintierhaltungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden:

Gebäude ohne Aufenthaltsraum, Toilette oder Feuerstätte bis zu 15 Kubikmeter umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände, sofern keine Kollission mit den Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung entsteht.

1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind – auch außerhalb der Baugrenze – zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

1.5.1 Traufhöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: a) Gebäude straßenseitig:
Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude
b) Rückwärtige Gebäude: Vorhandenes Gelände

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren.

Bei Doppelhäusern ist die Traufhöhe dem Nachbargebäude anzupassen.

1.5.2 Firsthöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.
Unterer Bezugspunkt: a) Gebäude straßenseitig:
Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude.
b) Rückwärtige Gebäude:
Vorhandenes Gelände

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren)

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend Planeintrag.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.7.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein, ohne Tor und Absperrung vorgesehener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von min. 1,5 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von min. 1,5 m einzuhalten.

1.7.2 Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Sandhausen, den 21. November 2005

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

1. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)

2. Alternative Energiearten werden empfohlen

3. Sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst.Nr. 2478 (Ehemalige Zigarrenfabrik) sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.
Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 25. November 2005

Kletti
Bürgermeister