STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“,
Gemeinde Sandhausen

nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift versehen.
Stellungnahmen können nur zu diesen Festsetzungen / Hinweisen abgegeben werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

1.2. Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind im „Besonderes Wohngebiet“ die im § 4a (3) Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

1.3. Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Kindergarten“

Zulässig sind alle Anlagen, die mit dem Betrieb einer Schule oder einer Kinderbetreuung in Verbindung stehen.

1.4. Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“

Zulässig sind „kirchlichen Zwecken“ dienende Gebäude und Einrichtung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, d. h. **einschließlich der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücksteile.**

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
~~Abweichend hiervon werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), entgegen § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei einer Berechnung der Grundflächenzahl nicht angerechnet, wenn diese gemäß der Ziffer 7. dieser Festsetzungen eine mindestens 80 cm starke Bodendeckung aufweisen.~~

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

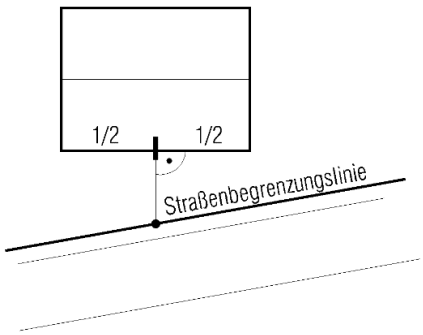
entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, d. h. **einschließlich der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücksteile.**

2.3. Traufhöhe

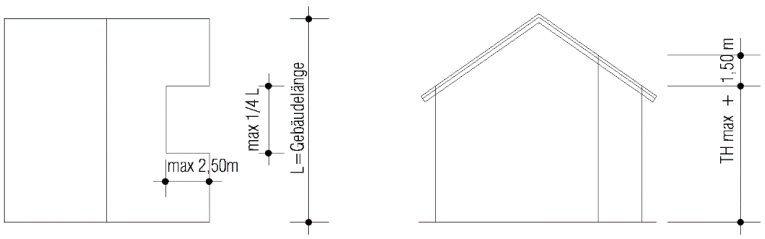
Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand einer Bebauung mit der äußeren Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Gebäudes in einem orthogonalem (= rechtwinkeligen) Bezug zur Linienführung der Straße.

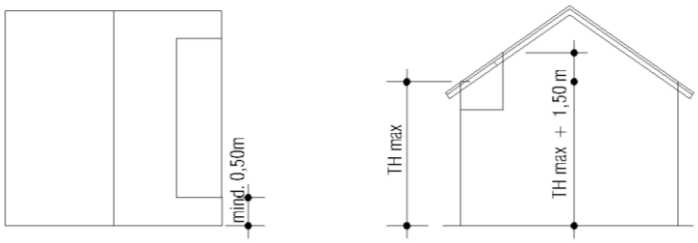


Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Zulässig sind, bei geneigten Dächern, bis zu 1,50 m höhere Traufen, wenn diese sich durch einen maximal 2,50 m tiefen Rücksprung der Außenwand ergeben.
Sie dürfen je Dachseite jedoch lediglich ein Viertel der Gesamt-Gebäudelänge einnehmen. Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.



Auf die Einschränkung „1/4 der Gebäudeläng“ kann verzichtet werden, wenn der Rücksprung der Außenwand sich lediglich auf das oberste Geschoss bezieht und zwischen der Giebelaußenwand eines Gebäudes und diesem Rücksprung ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.



Als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer höheren Traufe gilt eine auch im Bereich des Rücksprungs der Außenwand gleichbleibende Dachform- und -neigung.

2.4. Gebäudehöhe

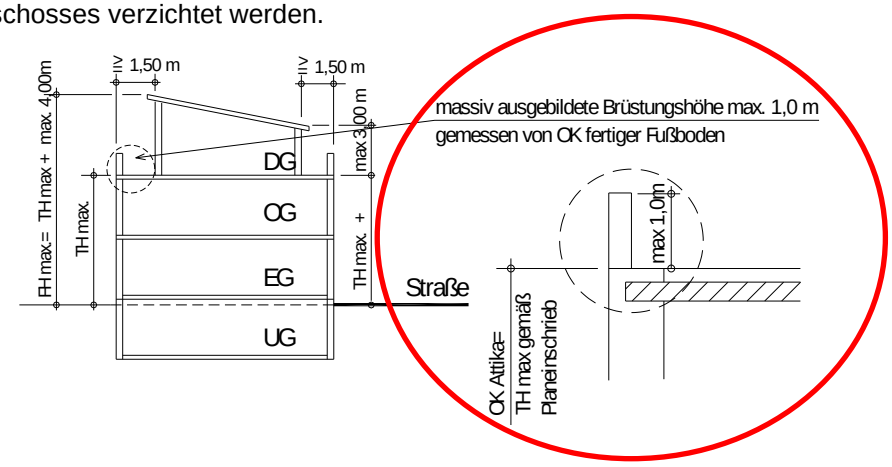
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes bzw. die Oberkante der Dachhaut
Dieses wird, entsprechend der Definition der Ziffer 2.3. dieser Festsetzungen, gemessen von der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie.

Bei der Errichtung eines Flachdaches darf die Oberkante der Attika das unter der Ziffer 2.3. festgesetzte Maß der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten.

2.5. Staffelgeschoss – nur für Teilbereiche

Die unter der Ziffer 2.3. festgesetzte Traufhöhe darf um 3,00 m überschritten werden, wenn im Dachgeschoss alle Außenwände um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und die Firsthöhe des Gebäudes die unter der Ziffer 2.3. festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 4,00 m überschreitet.

Im Bereich von Treppenhäusern mit einer Breite von bis zu 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.



Die Attika eines sich bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ergebenden Flachdaches darf die unter der Ziffer 2.3. festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei einer Terrassen-Nutzung sind darüber hinaus massiv ausgebildete Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,00 m ~~zulässig~~, gemessen von der in den Nutzungskreuzen festgesetzten Traufhöhen (=OK Attika), zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

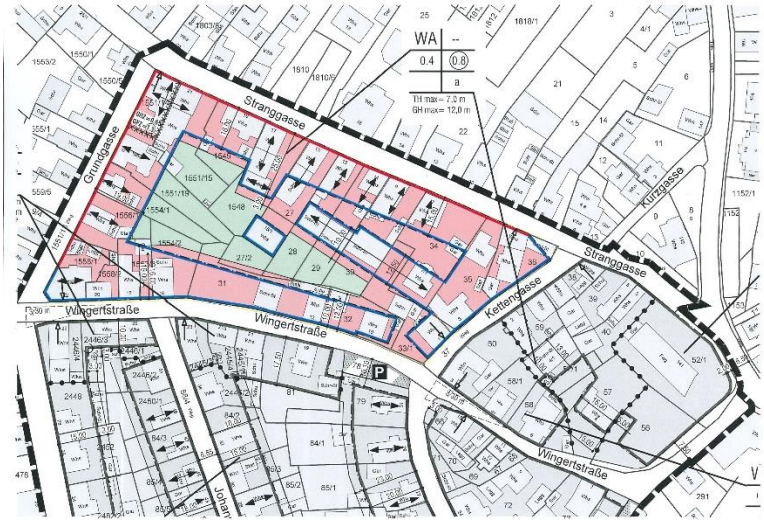
Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Festgesetzt werden die „offene Bauweise“, die „geschlossene Bauweise“ bzw. die „abweichende Bauweise“.

3.1. „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zugelassen sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit der Abweichung, dass die nachfolgend beschriebenen Grenzbebauungen zugelassen oder zwingend vorgeschrieben sind.

Ansonsten sind die in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Quartier 1 zwischen „Stranggasse“ / “Grundgasse“ / “Wingertstraße“ / “Kettengasse“



„Stranggasse“

- **Flurstück Nr. 34**

  Auf der zur „Stranggasse“ hin ausgerichteten überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 30 zulässig.

  Auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil ist der in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg geforderte Grenzabstand einzuhalten.

- **Flurstück Nr. 30**

  Auf der zur „Stranggasse“ hin ausgerichteten überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 29 zulässig.

  Auf der straßenabgewandt gelegenen überbaubaren Fläche ist zwingend auf die gemeinsame Grenze zum Flurstück Nr. 29 anzubauen.
  Des Weiteren ist hier auch eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 33/1 zulässig.

- **Flurstück Nr. 29**

  Auf der zur „Stranggasse“ hin ausgerichteten überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 30 zulässig.

  Auf der straßenabgewandt gelegenen überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 28 und Nr. 30 zwingend vorgeschrieben.

- **Flurstück Nr. 28**

  Auf der zur „Stranggasse“ hin ausgerichteten überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 27 zulässig.

  Auf der straßenabgewandt gelegenen überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 29 zwingend vorgeschrieben, zum Flurstück Nr. 27 zulässig.

- **Flurstück Nr. 27**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1548
  mit einer maximalen Bautiefe von 16,00 m.

- **Flurstück Nr. 27/2**

  Zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 28 und Nr. 1548.

- **Flurstück Nr. 1548**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1549.

- **Flurstück Nr. 1549**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1548.

- **Flurstück Nr. 1551/15**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1551/14.

„Grundgasse“

- **Flurstück Nr. 1551/14**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1551/15.

- **Flurstück Nr. 1551/19**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1554/1 in einer maximalen Bautiefe von 8,00 m.

- **Flurstück Nr. 1554/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1556/1.

„Wingertstraße“

- **Flurstück Nr. 1558/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1558/2 in einer Bautiefe bis zu 10,00 m.

- **Flurstück Nr. 1558/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1558/1 in einer Bautiefe bis zu 10,00 m.

- **Flurstück Nr. 1557/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1558/2

- **Flurstück Nr. 1554/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1557/3.

„Kettengasse“

- **Flurstück Nr. 33/1**

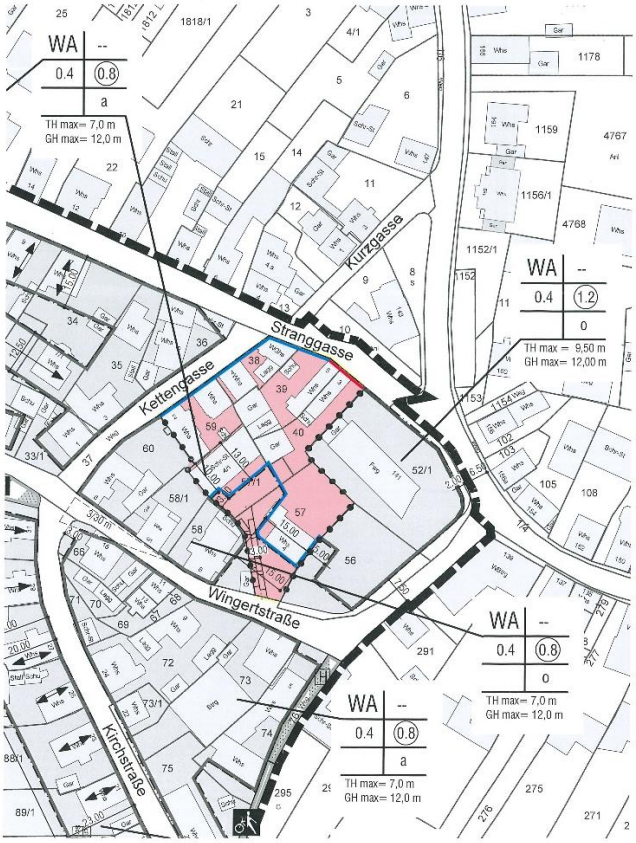
  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 35.

- **Flurstück Nr. 35**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 33/1.

  Eine Bebauung in Richtung „Stranggasse“ ist auf einer Länge von 15,00 m auch als Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 34 zulässig.

Quartier 2 zwischen „Strangasse“ / „Kettengasse“ / „Wingertstraße“



„Stranggasse“

- **Flurstück Nr. 40**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 39 in einer maximalen Bautiefe von 17,00 m.

- **Flurstück Nr. 39**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 40 in einer maximalen Bautiefe von 17,00 m.

„Kettengasse“

- **Flurstück Nr. 38**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 39.

- **Flurstück Nr. 59**

  Bei der Errichtung bzw. bei einem Erhalt zweier Einzelhäuser auf dem Flurstück Nr. 59 ist eine Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 38 und Nr. 60 zulässig.
  Ansonsten ist der Grenzabstand gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg einzuhalten.

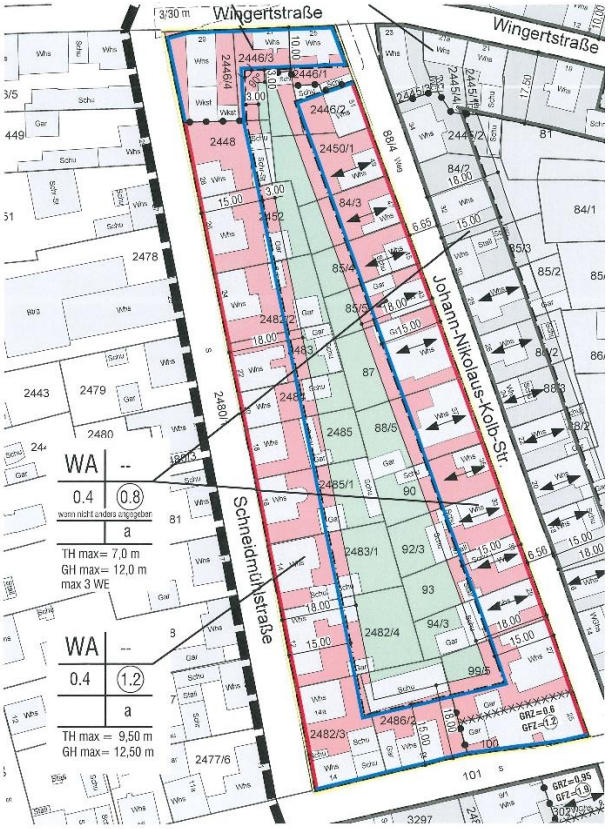
- **Flurstück Nr. 57/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 39 und Nr. 40 sowie zum Flurstück Nr. 58/1.

- **Flurstück Nr. 57**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 56.

Quartier 3 zwischen „Wingertstraße“ / „Schneidmühlstraße“ / „Schnepfenstraße“ / „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“



„Wingertstraße“

- **Flurstück Nr. 2446/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2446/3.

- **Flurstück Nr. 2446/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2446/1.

„Schneidmühlstraße“

- **Flurstück Nr. 2448**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2452 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2452**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2448 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2482/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2452 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2483**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2484 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2484**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 2483 und Nr. 2485 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2485**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2484 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2485/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2485 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2483/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2485/1 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 2482/4**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2483/1 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

„Schnepfenstraße“

- **Flurstück Nr. 2482/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 2482/4 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

„Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

- **Flurstück Nr. 100**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 99/5 auf einer maximalen Länge von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 99/5**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 94/3.

- **Flurstück Nr. 94/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 93.

- **Flurstück Nr. 93**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 92/3.

- **Flurstück Nr. 92/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 90.

- **Flurstück Nr. 90**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 88/5.

- **Flurstück Nr. 88/5**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 87.

- **Flurstück Nr. 85/5**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 87.

- **Flurstück Nr. 85/4**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 85/5.

- **Flurstück Nr. 84/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 85/4.

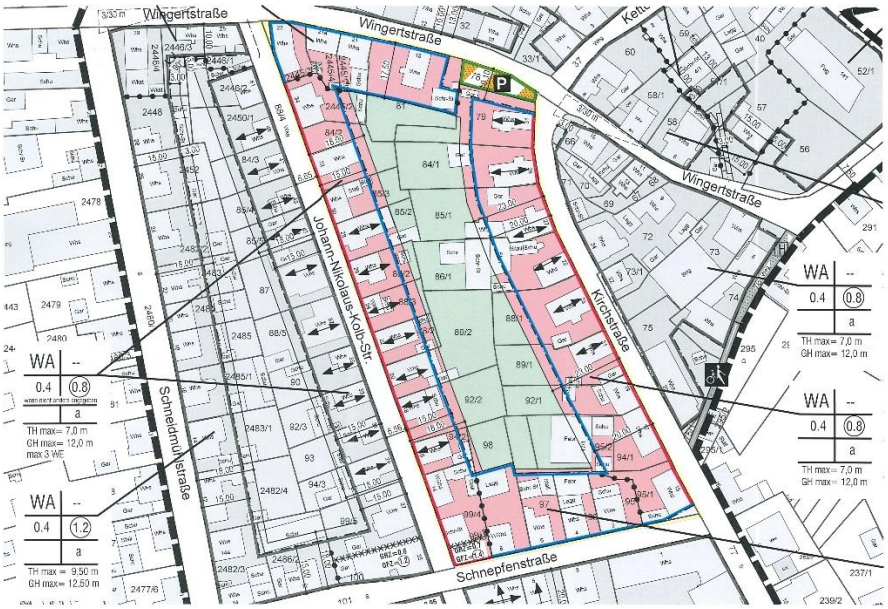
- **Flurstück Nr. 2450/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 84/3.

- **Flurstück Nr. 2446/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 2450/1 und Nr. 2446/1 jeweils in einer maximalen Bautiefe von 10,00 m.

Quartier 4 zwischen „Wingertstraße“ / „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ / „Schnepfenstraße“ / „Kirchstraße“



„Wingertstraße“

- **Flurstück Nr. 2445/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 81 auf einer maximalen Länge von 12,50 m.

  Zum Flurstück Nr. 2445/4 ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze in einer maximalen Bautiefe von 7,50 m zwingend vorgeschrieben.

- **Flurstück Nr. 2445/4**

  Zum Flurstück Nr. 2445/1 ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze in einer maximalen Bautiefe von 7,50 m zwingend vorgeschrieben.

  Zum Flurstück Nr. 2445/3 ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze in einer maximalen Bautiefe von 10,00 m zulässig.

„Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

- **Flurstück Nr. 2445/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 84/2 in einer maximalen Bautiefe von 10,00 m.

- **Flurstück Nr. 85/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 84/2 und Nr. 85/2 in einer maximalen Bautiefe von 10,00 m.

- **Flurstück Nr. 85/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 85/3.

- **Flurstück Nr. 86/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 85/2.

- **Flurstück Nr. 88/3**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 86/2.

- **Flurstück Nr. 88/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 88/3.

- **Flurstück Nr. 89/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 88/2.

- **Flurstück Nr. 92/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 89/2.

- **Flurstück Nr. 94/2**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 92/2.

- **Flurstück Nr. 99/4**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 94/2.

„Schnepfenstraße“

- **Flurstück Nr. 99/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 99/4.

- **Flurstück Nr. 98**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 99/1 und Nr. 99/4 auf einer Länge von maximal 15,00 m je Gebäude, in der Summe maximal 20,00 m.

- **Flurstück Nr. 97**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 98 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 96**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 97 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 95**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 96 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

„Kirchstraße“

- **Flurstück Nr. 94/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 92/1 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 92/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 94/1 und Nr. 89/1 in einer maximalen Bautiefe von jeweils 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 89/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 88/1 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 86/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 88/1 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

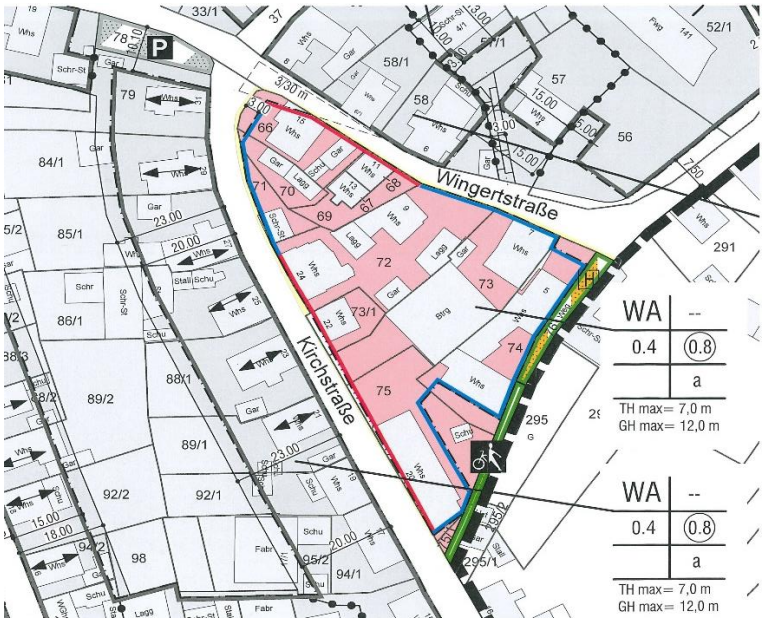
- **Flurstück Nr. 85/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 86/1 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 84/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 85/1 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

Quartier 5 zwischen „Wingertstraße“ / „Kirchstraße“



„Wingertstraße“

- **Flurstück Nr. 74**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 73 auf einer Länge von maximal 15,00 m je Gebäude, in der Summe maximal 25,00 m.

- **Flurstück Nr. 73**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 72 auf einer Länge von maximal 15,00 m je Gebäude, in der Summe maximal 25,00 m.

- **Flurstück Nr. 72**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 69 auf einer Länge von maximal 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 67, Nr. 68, Nr. 69**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 66 auf einer Länge von insgesamt 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 66**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 70 auf einer maximalen Länge von 12,00 m.

„Kirchstraße“

- **Flurstücke Nr. 70, Nr. 71 (Nr. 69)**

  Eine Bebauung ist nur unter der Voraussetzung einer Vereinigung der Grundstückes Nr. 70, Nr. 71 und Nr. 69 (teilweise) möglich.

  Es gelten die Vorgaben der „offene Bauweise“ – die in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten.

- **Flurstück Nr. 73/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf dem nord-westlich verlaufenden Teil der Grenze zum Flurstück Nr. 72

Quartier 6 zwischen „Schnepfenstraße“ / „Schneidmühlstraße“ / „Waldstraße“ / „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

„Schnepfenstraße“

- **Flurstück Nr. 302**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 303 auf einer Länge von maximal 10,00 m und zum Flurstück Nr. 2486/1 in einer maximalen Bautiefe bis zu 8,00 m.

- **Flurstück Nr. 2486/1**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 302 in einer Bautiefe bis zu 8,00 m.

„Schneidmühlstraße“

- **Flurstück Nr. 3296**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3297 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 3295**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3296.

- **Flurstück Nr. 3294**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3295 mit einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 3292**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3294 mit einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 3291**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 3292 mit einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

„Waldstraße“

- **Flurstück Nr. 333**

  Zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 332 und Nr. 2482/1.

„Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

- **Flurstück Nr. 332**

  Zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 331 und Nr. 2482/1.

- **Flurstück Nr. 331**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 330.

- **Flurstück Nr. 330**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 329.

- **Flurstück Nr. 329**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 328.

- **Flurstück Nr. 328**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 327.

- **Flurstück Nr. 327**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 326.

- **Flurstück Nr. 326**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 325.

- **Flurstück Nr. 325**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 305/2.

- **Flurstück Nr. 305/1**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 305/2.

- **Flurstück Nr. 305/2**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 305/1.

- **Flurstück Nr. 304**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 305/1.

- **Flurstück Nr. 303**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 304.

Quartier 7 zwischen „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ / „Schnepfenstraße“ / „Waldstraße“ / „Kirchstraße“

„Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

- **Flurstück Nr. 321**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 322 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 320**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 321 und Nr. 319 in einer maximalen Bautiefe von jeweils 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 319**

  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 320 in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m.

- **Flurstück Nr. 318**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 319 sowie zur seitlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 315 in einer jeweils maximalen Bautiefe von 12,00 m.

„Schnepfenstraße“

- **Flurstück Nr. 296**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 299 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 299**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 300 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 300**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 301 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

- **Flurstück Nr. 301**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 300 in einer maximalen Bautiefe von 15,00 m.

„Waldstraße“

- **Flurstück Nr. 315**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 318.

- **Flurstück Nr. 314/1**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 315.

- **Flurstück Nr. 313**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 311.

- **Flurstück Nr. 311**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 313.

„Kirchstraße“

- **Flurstück Nr. 311**

  Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 313.

- **Flurstück Nr. 309**

  Zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 311 und Nr. 314/1.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

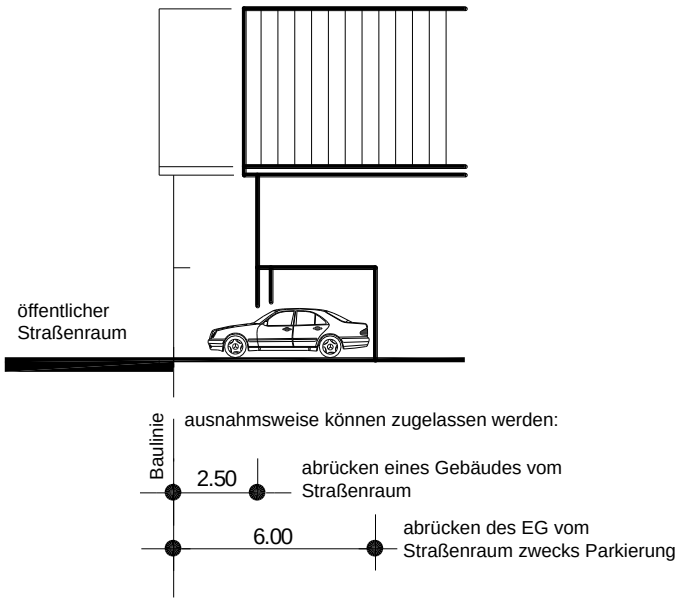
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

4.1. Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen.

Von der festgesetzten Baulinie kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, indem die Bebauung um bis zu 2,50 m, im Erdgeschoss zu Parkierungszwecken um bis zu 6,0m, von der Straßenbegrenzungslinie abrückt.



4.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

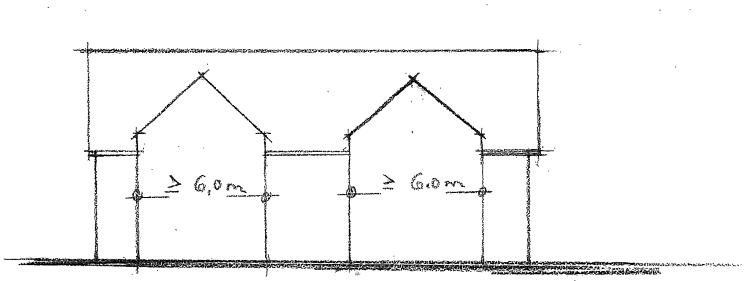
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.
Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze kann ausnahmsweise mit baulich und funktional mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen auf zwei Dritteln der Gebäudelänge, bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m, zugelassen werden (die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen).

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen in Form einzuhaltender Hauptfirstrichtungen ist, dort wo dieses städtebaulich begründet ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan), dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Von der Vorgabe kann bei Gebäuden mit einer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Fassadenlängen ≥ 20,00 m abgewichen werden, wenn durch mindestens 6,00 m breite, im Sinne der Ziffer 1.1.3 der Örtlichen Bauvorschriften ausgebildete Zwerchgiebel eine im Sinne dieser Festsetzung ablesbare Gliederung der Fassade gewährleisten ist.



Für die Grundstücke, für die eine entsprechende Festsetzung nicht formuliert wurde, sind die Gebäude senkrecht oder parallel der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist, sofern dieses vorgegeben wird, den Festsetzungen des zeichnerischen Teils zu entnehmen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen sind als gärtnerisch anzulegende Freiflächen auszubilden.
Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeder Art sind unzulässig.
Abweichend dieser Vorgabe sind je Grundstück PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen mit extensiv begrünten Dachflächen (Mindestsubstratstärke 10 cm,) bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig. Darüber hinaus darf auf der ausgewiesenen Grünfläche eine weitere bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 8,00 m² errichtet werden.

Einfriedungen müssen auf diesen Flächen eine offene, d. h. nicht blickdichten Strukturen, aufweisen

~~Auf der ausgewiesenen „private Grünflächen“ sind **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass diese mit einem **durchwurzelfähigen Pflanzsubstrat in einer Mindeststärke von 0,80 m überdeckt werden.**~~

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

8.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen und Zuwegungen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagenvorplätze, Terrassen und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag mit einem mittleren Abflussbeiwert ≤ 0,25 ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).

Alternativ kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und hier über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

8.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Sämtliche unbebauten Flächen des Baugrundstückes sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, befestigten Hofflächen und Terrassen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und als solche zu unterhalten.

Auf den Baugrundstücken des Plangebietes sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt-Schüttungen (Schottergärten) unzulässig.
Das Verlegen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. B. Folien, Vlies) ist unzulässig (Ausnahme: für Gartenteiche u. ä.).

8.3. Materialien für die Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind unbeschichtete Metalle (aus Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

B Empfehlungen, Hinweise

1. Umgang mit dem Schutzgut „Boden“

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

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

c. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

d. Sofern überschüssige Erdaushubmassen anfallen, sind diese vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sollten diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden können, sind sie in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

e. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwendung zuzuführen (Recycling).

2. Grundwasserschutz / Niederschlagswasser-Beseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes III (WSG 226.210) des ZV Wasserversorgung „Hardtgruppe“.

Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten :

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

- Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefen-Begrenzung von ca. 43 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildungsrate zu beachten.

- Für den Fall, dass Niederschlagswasser auf einer Altlast anfällt oder versickert, muss dafür beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sollten als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, keine Verwendung finden (siehe Ziffer 8.2. der Schriftlichen Festsetzungen).
  Diese Empfehlung gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

- Zwecks einer Nutzung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas wird als ergänzende Maßnahme zu der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften empfohlen, Zisternen einzubauen und das überschüssige Regenwasser zur Versickerung zu bringen.

- Es wird empfohlen, flach geneigte Dachflächen aufgrund der vielfältigen positiven Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Klimaschutzes zu begrünen.
  Des Weiteren wird angeregt, auch die Fassaden der Gebäude zu begrünen.

3. Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lt. den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Altstandorte :

- B (Belassen)-Fall, Kriterium Entsorgungsrelevanz : Obj.-Nr. 03427-000, AS Bau- und Möbelschreinerei, Waldstraße 24-26 (Beweisniveau 1)
  Bei Erdarbeiten ist mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen.

- A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03389-000, AS Zigarrenfabrik, Johann-Nickel-Kolb-Straße 12 (Beweisniveau 0)

- A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03404-000, AS Schrothandlung, Schnepfenstraße 5 (Beweisniveau 1)
- A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03405-000, AS Eigenbedarfstankstelle, Schnepfenstraße 14 (Beweisniveau 1)
- A (Ausscheiden)-Fall : Obj.-Nr. 03390-000, AS Zigarrenfabrik, Kirschstraße 20 (Beweisniveau 0)
- A (Aktivieren)-Fall : Obj.-Nr. 03408-000, AS Landmaschinenhandel und Reparatur, Stranggasse 15

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf ein Vorliegen von weiteren Altlasten auftauchen, ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Weitere Maßnahmen sind abzustimmen und gegebenenfalls das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit einzubeziehen.

4. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie bei Abrissarbeiten an der vorhandenen Bausubstanz sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten. Dieses betrifft die ggf. für die Errichtung von Gebäuden und der internen Erschließungsflächen erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetationsstrukturen.

Sollte das Fällen von Gehölzen zwingend erforderlich sein, ist dieses nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
Bei Eingriffen außerhalb dieser Zeit ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu klären, ob für den Sachverhalt eine Ausnahmeregelung nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorliegt oder ob eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG gewährt werden kann. Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bei Gehölz-Maßnahmen ganzjährig zu beachten.

Vor der Durchführung einer Gebäudeabriss-Maßnahme kann es erforderlich sein, artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zum Schutz von Gebäudebrütern, wie beispielsweise für Fledermäuse und für gebäudebrütende Vögel, durchzuführen.

5. Fremdwasser

Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen oder Drainagen darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. Im Bereich mit höherem Grundwasserstand ist daher auf den Bau von Kellern zu verzichten, oder es sind hierauf abgestimmte Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich folgendes denkmalgeschütztes Gebäude :

- Evangelische Pfarrkirche, Kirchstraße 9 (Flurstück-Nr. 308)

Bauliche Eingriffe und Ergänzungen oder Veränderungen des Erscheinungsbildes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Von der Planung der Gemeinde Sandhausen ist ein archäologischer Prüffall gemäß DSchG BW betroffen:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Sandhausen (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103100227)

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben in diesem Bereich gegebenenfalls nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden kann.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dieses grundsätzlich gemäß § 20 DSchG der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gegenüber anzuzeigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.02.2022/12.10.2022/07.06.2023/05.09.2023/21.03.2024/27.05.2024/13.11.2024 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hakan Günes, Bürgermeister

Architekt