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

Begründung

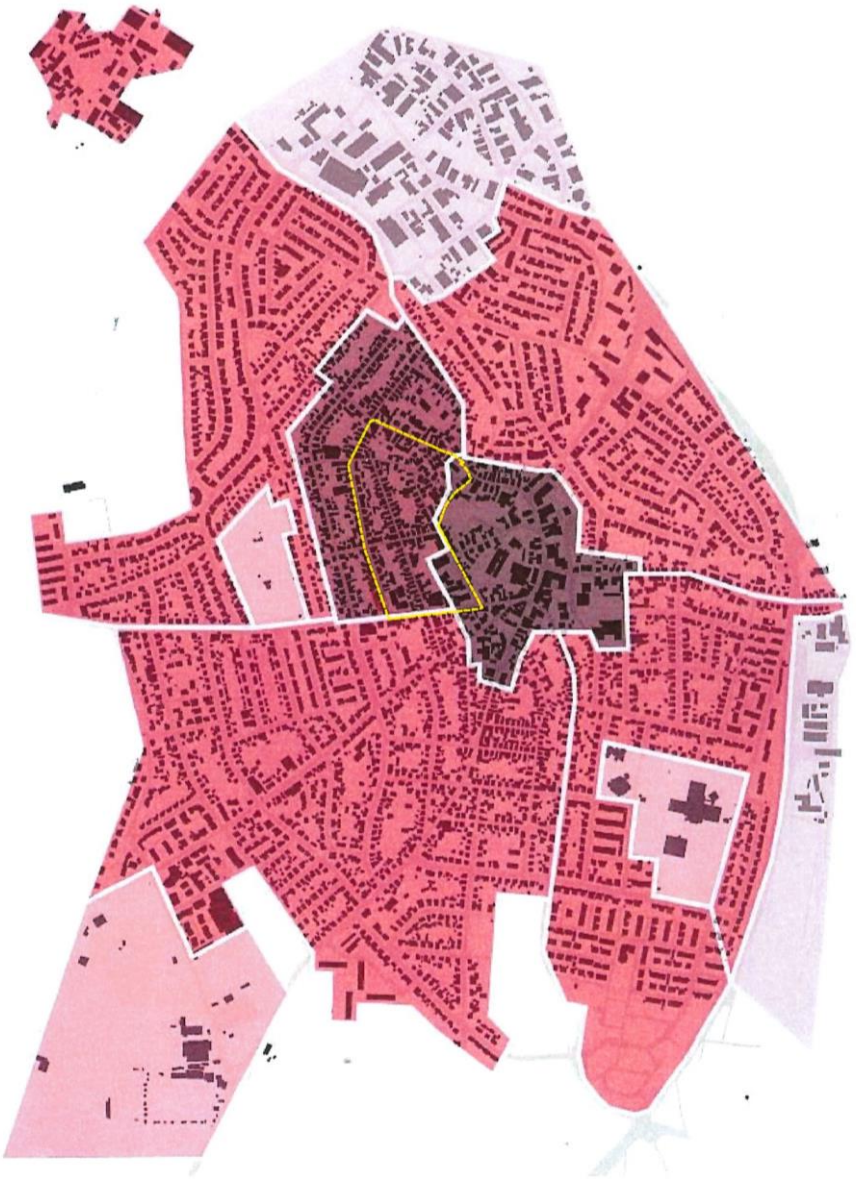
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“, Gemeinde Sandhausen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Sandhausen gemäß ihrem seit vielen Jahren verfolgten städtebaulichen Grundsatz, die historisch gewachsene Struktur der ortsnahen Quartiere in Nähe des Ortskerns zu erhalten, diese zu stärken und damit auch eine behutsame zeitgemäße Innenverdichtung zu ermöglichen.
Das Bauleitplanverfahren soll dazu beitragen, gesunde, auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmte Wohnverhältnisse zu schaffen und auch Baulücken zu schließen. Hierbei soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kleinteiligkeit der vorhandenen städtebaulichen Struktur, auch bei einer intensiveren Nutzung der vorhandenen Bauflächen, im Straßenbild weiterhin ablesbar bleiben.
Ein weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde Sandhausen ist es, die weitestgehend noch unbebauten Bereiche inmitten der Wohnquartiere als Grün- und auch Erholungsfläche langfristig zu sichern. Diese Zielsetzung steht in einer gewissen Konkurrenz zu der Notwendigkeit, den Bewohnern dieser Straßenzüge die Möglichkeit einzuräumen, Konzeptionen für das Abstellen ihrer Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück in der bedarfsgerechten Anzahl planerisch zu entwickeln und umzusetzen.
Darüber hinaus sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Stärkung und einen zeitgemäßen Ausbau des innerörtlichen Grundschulstandortes geschaffen werden.

II. Ergänzung des Plangebietes

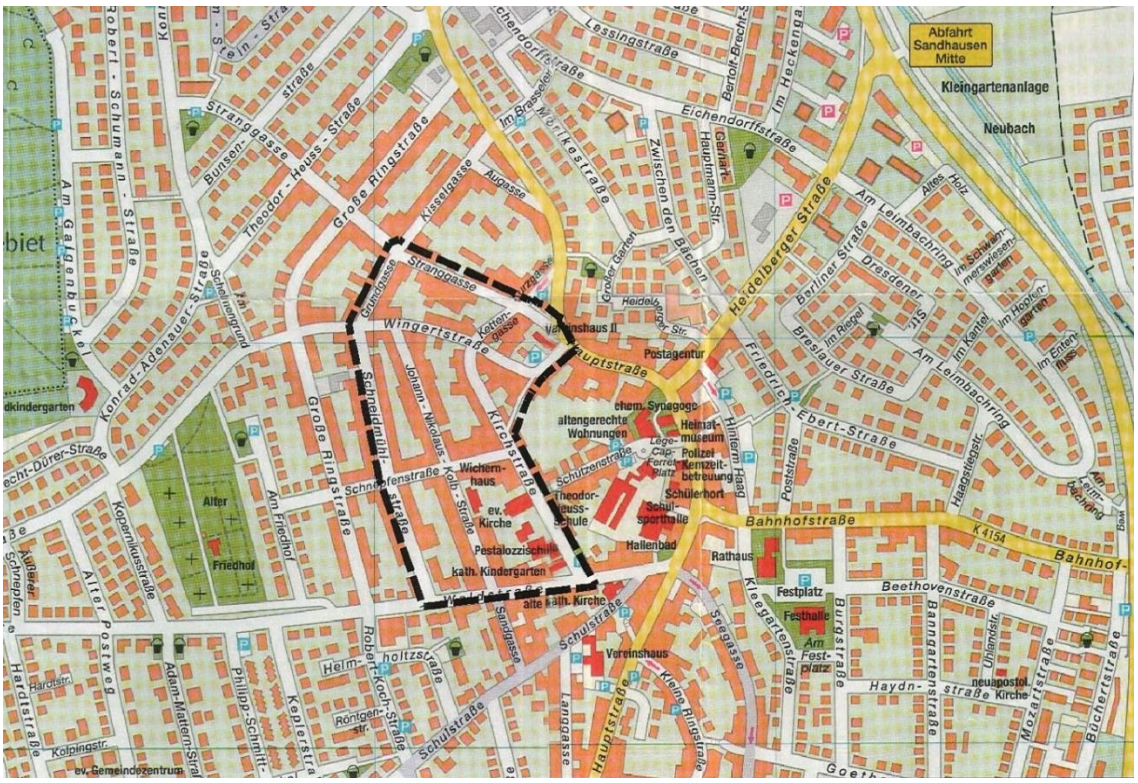
Die überplante Fläche ist dem engeren Ortskern der Gemeinde Sandhausen zuzurechnen.
Das städtebauliche Umfeld um die evangelische Kirche war historisch geprägt von einfachen Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Die nachfolgende Planunterlage dokumentiert die in den letzten Jahrzehnten stattgefundene Siedlungsentwicklung der Gemeinde Sandhausen und verdeutlicht damit auch die Zentralität und historische Bedeutung der Quartiere des Plangebietes.



Historisch gewachsene Struktur Sandhausens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die „Stranggasse“, im Süden durch die „Waldstraße“ sowie im Westen und Osten durch die „Schneidmühlstraße“ bzw. die „Kirchstraße“ begrenzt.

Die grafische Darstellung des Ortskerns in dem nachfolgend abgebildeten Ortsplan lässt die städtebauliche Struktur der Straßenzüge im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erkennen. Sie sind geprägt durch einen höheren Verdichtungsgrad sowie von unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichteten Wohngebäuden.



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Sandhausen mit Kennzeichnung des Plangebietes

III. Topografie und derzeitige Nutzung

Die Topografie ist, wie auch anderenorts in der Gemeinde Sandhausen, als „weitgehend eben“ zu bezeichnen. Abgesehen von der im Plangebiet vorhandenen evangelischen Kirche, der Grundschule und dem Kindergarten sowie der unmittelbar hieran angrenzenden Bebauung an der Waldstraße, werden die Bauflächen des Plangebietes überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die überplanten Quartiere sind dem engeren Ortskern der Gemeinde Sandhausen zuzurechnen. Diese innerörtliche Lage des Plangebietes und die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Zielsetzung ermöglicht es, **den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen**. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überschreitet die im § 13 a Abs. 1, Satz 2 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m². Eine durchgeführte „Vorprüfung des Einzelfalls“ führte zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Die Planungsinhalte haben keine nennenswerten räumlichen Auswirkungen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten nicht zu erwarten.

Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“ – Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Wasserschutzgebieten. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Ergänzend wird auf die Darstellungen in der Anlage 1 dieser Begründung verwiesen.

Die Struktur der überplanten Fläche entspricht der eines „Allgemeines Wohngebiet“. Aus der damit zukünftig zulässigen Nutzung werden keine Pflichten für eine Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG abzuleiten sein.
Darüber hinaus ist die Feststellung zu treffen, dass sich im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe befinden, die eine Konsultation des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Abklärung eventueller Konsequenzen oder Maßnahmen zur Folge hat.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als „bestehende Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg

Von der Planung sind keine regionalplanerischen Belange betroffen. Diese Aussage betrifft sowohl die im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aufgezeigten Raum- und Siedlungsstrukturen als auch die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Freiraumstrukturen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ der Gemeinde Sandhausen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2024 (GBl. S. 98), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Sandhausen erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.
Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

V. Inhalte des Bebauungsplanes

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Sandhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“, trotz der sich in den letzten Jahrzehnten verändernden Anforderungen an das Wohnen, das typische Erscheinungsbild der im Plangebiet gelegenen Straßen und Quartiere zu erhalten. Ausgehend von den sehr schmalen Grundstückszuschnitten kann auch weiterhin von einer kleinteiligen Gebäudestruktur im Plangebiet ausgegangen werden.
Die charakteristische Stellung einer Bebauung unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien sind für die Straßen des Plangebietes identitätsstiftend und sollen weiterhin Bestand haben.
Der stetig steigende Bedarf an Wohnraum je Einwohner und die berechtigten Anforderungen an gesunde, aber auch sichere Wohnverhältnisse werden zukünftig unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstrukturen, zu einer intensiveren Nutzung der Bauflächen führen. Dieser Sachverhalt erfordert bei der Ausformulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine intensive Abwägung im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Stellung der Gebäude. Weitere Schwerpunkte der Planung sind die als „noch verträglich“ anzusehenden und als Obergrenzen zu definierenden Gebäudehöhen sowie eine erforderliche Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten in einzelnen Bereichen.
Mit diesen Fragen auch eng verbunden ist die erforderliche Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück zukünftig unterzubringenden PKW-Stellplätze. Die aus dem statistischen Bedarf heraus abgeleitete und gegenüber der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte, die Anzahl der im Quartier möglichen Wohneinheiten faktisch beschränken.

1. Erschließung

Die Bauflächen werden über die vorhandenen, gemeindeeigenen Straßen erschlossen. Aufgrund des Umstandes, dass die vorhandenen Gebäude den Straßenraum eng begrenzen, ist eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich. Lediglich im Einmündungsbereich der „Wingertstraße“ in die „Hauptstraße“ kann der Straßenquerschnitt zu Lasten zweier Baugrundstücke, die sich im öffentlichen Eigentum finden, aufgeweitet werden.
Alle sonstigen Bauflächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, so dass bei der Planung auch weiterhin von überwiegend beengten Verhältnissen im öffentlichen Straßenraum ausgegangen werden muss.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dieses entspricht damit der vor Ort vorhandenen Nutzung und der im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ durch die Gemeinde Sandhausen formulierten Zielsetzung.
Zugelassen werden sollen alle, gemäß der Baunutzungsverordnung in einem „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen, mit dem Wohnen zusammenhängenden Nutzungen. Dieses sind ausdrücklich auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Auf die im Plangebiet bis vor kurzem noch vorhandenen kleineren Schankbetriebe wird verwiesen.
Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsstruktur, aber auch aufgrund der vorhandenen sehr engen Erschließungsstraßen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die in einem „Allgemeines Wohngebiet“ nur ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als „unzulässig“ erklärt.

Die Bebauung entlang der „Waldstraße“ weist auf Höhe des Plangebietes eine für das „Besonderes Wohngebiet“ typische Eigenart auf. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben in Form einzelner Geschäfts- und Bürogebäude. Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Sandhausen, diese besondere Eigenart dieses Areals, unter Berücksichtigung der Wohnnutzung, zu erhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt für die überwiegende Anzahl der Grundstücke im „Allgemeines Wohngebiet“ Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 / 0,8 und im „Besonderes Wohngebiet“ von 0,6 / 1,6 zu. Diese entsprechen weitestgehend den im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten.
Abweichend dieses Grundsatzes werden im Kreuzungsbereich der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ – „Schnepfenstraße“ sowie an der „Wingertstraße“ für einzelne Grundstücke höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Hintergrund dieser Vorgaben ist der bauliche Bestand auf den sehr kleinen Grundstücken. Die Abweichungen werden begründet mit der diesen Kreuzungsbereich prägenden städtebaulichen Struktur und auch mit der zu erhaltenden räumlichen Wirkung der hierdurch ablesbaren Quartiere.

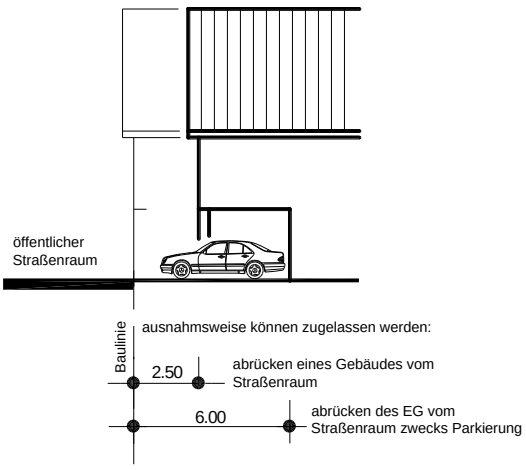
Bei den zu führenden Nachweisen über eine Einhaltung des im Bebauungsplan formulierten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung **dürfen die als „Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksteile mit in die Berechnung eingehen.**

4. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen.

Mit der Zielsetzung, die das Quartier charakterisierenden raumbegrenzenden Gebäudekanten zu erhalten, setzt der Bebauungsplan auf den Bauflächen, zur Bewahrung der Charakteristik der örtlichen Gegebenheiten, an einzelnen Straßenzügen für die Hauptbaukörper eine Baulinie fest.
Unter der Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung **nicht** für Nebengebäude und Garagen gilt.
Von der Baulinie kann ausnahmsweise abgewichen werden, um vor oder unterhalb eines Gebäudes Flächen für eine Parkierung zur Verfügung zu stellen. Das für ein „Zurücktreten“ eines Baukörpers angegebene Höchstmaß von 2,50 m gewährleistet, dass auch eine solche Bebauung noch mit ihrer Kubatur im Straßenraum wirksam in Erscheinung tritt und damit die Charakteristik und Besonderheit des öffentlichen Raumes städtebaulich erhalten bleiben. Dieses gilt auch dann, wenn die Erdgeschoss-Zone teilweise um bis zu 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktritt, jedoch die Ober- und Dachgeschosse die Baulinie einhalten bzw. wenn diese nur gegenüber der Gebäudeflucht um 2,50 m zurücktreten. Bei einer solchen Entwurfslösung zugunsten des Anlegens privater Parkplätze sollte aus gestalterischen Gründen darauf geachtet werden, dass es sich hierbei nicht um ein auskragendes Obergeschoss handelt, sondern der Lastabtrag auf die Fundamente durch Stützen oder Mauerscheiben, auf der Höhe der Baulinie bzw. hiervon um maximal 2,50 m versetzt angeordnet, erfolgt.

Die in den Schriftlichen Festsetzungen enthaltende nachfolgend abgebildete Systemskizze verdeutlicht die ausnahmsweise zulässige und städtebaulich vertretbare Abweichung, die zur Errichtung privater PKW-Stellplätze zulässig ist :



An der „Wingertstraße“, der „Kettengasse“ und der „Schnepfenstraße“ lässt die Ausweisung der überbaubaren Fläche ein heranrücken unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie zwar zu, fordert dieses jedoch nicht als verbindliche Vorgabe.
Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in Anlehnung des vorhandenen baulichen Bestandes.

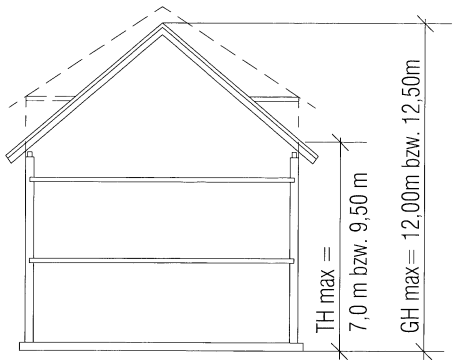
Die Innenbereiche der vorhandenen Wohnquartiere sind im Bebauungsplan-Entwurf als „private Grünflächen“ dargestellt und dürfen mit Hauptbaukörpern nicht überbaut werden.
Abweichend der damit vorgegebenen städtebaulichen Grundstruktur werden einzelne bestehende Wohngebäude bzw. umzunutzende Nebengebäude ergänzend mit Baugrenzen „umfahren“.
Dieses betrifft insbesondere vorhandene Grundstücke an der „Stranggasse“, wo heute noch ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunenriegel vorhanden sind und diese im strukturellen Gefüge erhalten werden sollen.
Anders verhält es sich mit einzelnen Nebengebäuden, insbesondere im Quartier „Kirchstraße“ – „Schnepfenstraße“ – „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ – „Wingertstraße“, die aus keiner historischen Bauform heraus entstanden und damit aus der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange auch langfristig nicht zu sichern und zu erhalten sind.

5. Bauweise

Mit der Ausweisung der „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO geht die Gemeinde Sandhausen auf die bestehenden Grundstückszuschnitte und die im Bestand vorhandene Bebauung ein.
Diese zeichnet sich für große Bereiche des Plangebietes durch eine für die Gemeinde Sandhausen typische einseitige Grenzbebauung aus.
Auf den Seiten 4-15 der Schriftlichen Festsetzungen werden, unterteilt in die Quartiere 1-7, die einzelnen Grundstücke mit der Festsetzung einer „abweichende Bauweise“ benannt und die für das jeweilige Grundstück definierte Abweichung formuliert.

6. Gebäudehöhen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist überwiegend geprägt durch eine zweigeschossige Gebäudekubatur. Hieraus abgeleitet beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen. Diese Vorgaben lassen beispielsweise in der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ sowie in der „Kirchstraße“ zweigeschossige Gebäude mit einer steilen Dachneigung zu.
Demgegenüber können im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung entlang der „Schneidmühlstraße“ und der „Schnepfenstraße“ zukünftig auch durchaus dreigeschossige Gebäude, dann jedoch nur noch mit einer flacheren Dachneigung, realisiert werden.



Der Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie, jeweils in der Mitte der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung.
Die bei Eckgrundstücken für die Definition der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen maßgebende Verkehrsfläche wird im zeichnerischen Teil durch das hierfür in der Legende angegebene Planzeichen gekennzeichnet.

7. Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude

Die „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ mit ihrer historisch gewachsenen Bebauung ist geprägt durch einen sehr schmalen, lediglich 6,00 m bis 6,50 m breiten Straßenraum sowie durch Grundstücke mit einer geringen Breite und einer oftmals einseitigen Grenzbebauung. **Aufgrund dieser städtebaulichen Struktur wird in diesem Straßenzug die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Stück begrenzt.** Damit sollen die vorhandene Kleinteiligkeit einer Bebauung, auch bei sich ändernden Grundstücksgrenzen, sowie der hier vorhandene Quartiers-Charakter, geprägt durch Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, erhalten bleiben.
Demgegenüber wird in den anderen Straßenzügen, im Sinne einer „Nachverdichtung“ und eines sparsamen Umgangs mit vorhandenen Siedlungsflächen, von einer Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten abgesehen.
Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften geforderte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück des jeweiligen Bauvorhabens errichtet werden können. Die ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann im Einzelfall dazu führen, dass, bei gleichbleibenden Grundstückszuschnitten, die Realisierung einer größeren Anzahl an Wohneinheiten nicht möglich sein wird.

8. Private Grünfläche

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird getragen durch die Zielsetzung einer Bewahrung straßenabgewandter, zusammenhängender Grünflächen. Diese sollen den Bewohner als weitestgehend ungestörte Gartenflächen den wünschenswerten Raum für die Erholung und für die Freizeitnutzung bieten.
Die Abgrenzung zwischen den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bauflächen und dieser „private Grünflächen“ wurden so gewählt, dass die Terrassen einer Bebauung die straßenabgewandte Baugrenze noch überschreiten können, ohne dass ausgewiesene Grünflächen hiervon zu tangiert werden. Auf die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

In den als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Bereichen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. In einer Abwägung zwischen der Zielsetzung, die straßenabgewandt gelegenen zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten und gleichzeitig dem sich aus den Örtlichen Bauvorschriften ergebenden Stellplatzbedarf zu entsprechen, wird die Festsetzung formuliert, dass die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² je Grundstück zugelassen werden. Zur Reduzierung der hierdurch entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“, aber auch zur visuellen Harmonisierung im Sinne eines sich Einfügens von Nebenanlagen/Garagen in die Grünfläche, wird die Vorgabe formuliert, dass bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche extensiv begrünte Dachflächen aufweisen müssen.

Diese formulierte Festsetzung berücksichtigt auch die im Bestand bereits vorhandenen baulichen Anlagen.

Für die Errichtung von Garten- und Geschirrhütten wird die maximal zulässige Fläche je Grundstück auf 8,00 m² begrenzt. Damit sind andere, hier nicht genannte bauliche Anlagen, wie beispielsweise Swimmingpools oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, auf den als „privates Grün“ ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Im Hinblick auf die Ermittlung der zulässigen Bebauung auf dem einzelnen Grundstück wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen hierfür die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend ist, d. h. einschließlich des als „private Grünfläche“ ausgewiesen Flächenanteils.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Sandhausen, in dem historisch gewachsenen innerörtlichen Quartier den heute noch ablesbaren, ortstypischen Charakter einer Bebauung zu bewahren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass Neu- bzw. Anbauten sich in diese Struktur einfügen. Dieser Grundaussage gilt insbesondere für die Bebauung entlang der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ sowie des südlichen Teils der „Kirchstraße“. Entlang dieser Straßenzüge sollen auch zukünftig ausschließlich symmetrische Satteldächer, die Giebelständig zum Straßenraum stehen, zugelassen sein. Auf allen anderen Bauflächen werden aufgrund der Zielsetzung, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, zukünftig auch Gebäude mit flach geneigten Dächern, und damit auch andere Dachformen, zugelassen. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wird diese Grundaussage noch durch eine ergänzende zeichnerische Darstellung, die Anlage der Örtlichen Bauvorschriften sein wird, konkretisiert.

Aus gestalterischen Gründen werden auch bei diesem Bauleitplanverfahren Vorgaben über die Zulässigkeit von Dachaufbauten ein Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften. Diese fanden, analog der an das Plangebiet angrenzenden Quartiere, Eingang in den Satzungsentwurf.

Aufgrund der unter dem Abschnitt V., Ziffer 1 dieser Begründung beschriebenen Funktion und der im Plangebiet vorhandenen beengten Straßenräume, erlässt die Gemeinde Sandhausen eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.
Die Anzahl nachzuweisender und zu errichtender PKW-Stellplätze wird, in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, wie folgt festgesetzt :

- 1-Zimmer-Wohnung : 1,0 Stellplatz
- 2-Zimmer-Wohnung : 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnung : 2,0 Stellplätze

Die Festsetzung wird begründet mit den im Bestand vorhandenen schmalen Straßenquerschnitten und der bereits heute deutlich ablesbaren Überlastung des öffentlichen Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr.

Es wird als zwingend notwendig erachtet, dass zukünftig bei allen Baumaßnahmen die aus der jeweiligen Größe der Wohnung ableitbare erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück des Vorhaben selbst untergebracht wird. Damit kann sichergestellt werden, dass durch ergänzende Bauvorhaben die öffentlichen Verkehrsflächen, aufgrund abgestellter PKW, nicht noch stärker belastet werden.
Die geforderte Anzahl an PKW je Wohnung entspricht dem statistischen Mittelwert vorhandener Fahrzeuge im Rhein-Neckar-Kreis.
Eine weitere Belastung des öffentlichen Raumes würde zu unübersichtlichen Verkehrssituationen im Plangebiet, sowohl für die Fußgänger als auch für den fahrenden Verkehr führen und damit das Gefahren- und Behinderungspotenzial im öffentlichen Raum deutlich erhöhen. Dieses betrifft insbesondere die Durchfahrt für die Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch das ansonsten entstehende Gefährdungspotenzial für die Bewohner durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge. Zu nennen sind hier insbesondere die Kinder.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

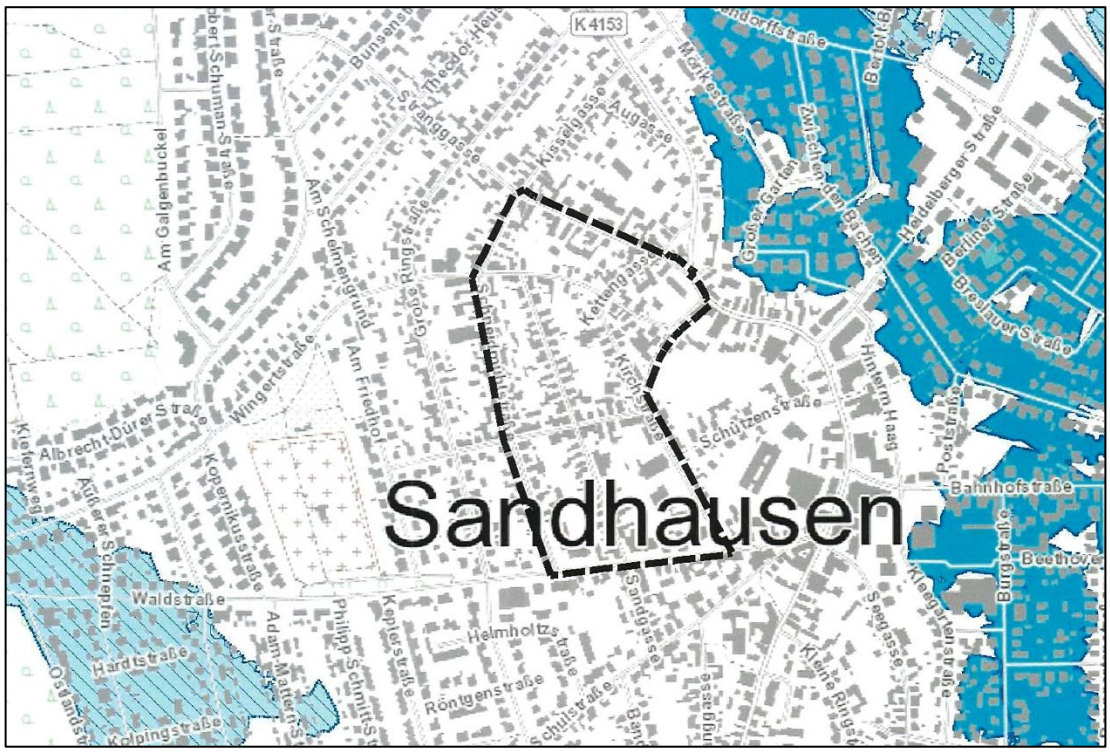
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ unterliegen seit Jahrzehnten einer intensiven baulichen Nutzung.

Aufgrund des gewählten Verfahrens (§ 13a BauGB) und der formulierten Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch das neu geschaffene Planungsrecht keine weiteren bisher unbebauten bzw. baulich nutzbaren Freiflächen einer bisher nicht möglichen Nutzung zugeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Formulierung ordnender planungsrechtlicher Vorgaben.
Eine überschlägige Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht oder nur in einem sehr geringen und damit in einem zu vernachlässigenden Umfang, betroffen sein werden.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg gekennzeichneten überschwemmungsgefährdeten Bereichen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg

IX. Verkehrsimmissionen

Die ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ sind durch Immissionen des Straßenverkehrs tangiert. Dieses gilt aufgrund der Verkehrsbelastung insbesondere für die an die „Hauptstraße“ sowie an die „Waldstraße“ angrenzenden Grundstücke.
Die durch den Straßenverkehrslärm verursachten, die Grenzwerte der TA-Lärm überschreitenden Immissionswerte, sind im Einzelfall durch passive Lärmschutz-Maßnahmen an den Fassaden zu minimieren.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind aufgrund ihrer Querschnitte und ihrer Funktion als „innerörtliche Wohnstraßen“ zu werten. Da die Fassaden der Gebäude teilweise unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien heranreichen ist, insbesondere bei der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“, auch mit einer Reflektion des Schalls zu rechnen.

X. Belange des Denkmalschutzes

Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich folgendes Kulturdenkmal :

- **Christuskirche, Kirchstraße 9**
  (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG)
  Ev. Pfarrkirche, neugotischer Sandsteinquaderbau mit verputzten Rücklagen, abgetreppte Strebepfeiler, siebenachsig, Spitzbogenfenster mit Maßwerk, 5/8-Chor, Satteldach, halb eingezogener Turm, innen Emporen-Saal, spitz-bogiger Triumphbogen zum Chor; ursprüngliche Decke mit Ausmalung von 1866/1912 über der abgehängten Decke von 1962 erhalten, von Hermann Behagel 1864-1866

Das Landesamt für Denkmalpflege stellte im Zuge des Verfahrens fest, dass die Christuskirche von Sandhausen in einer exemplarischen Weise die Ev. Kirchenbaukunst des frühen Historismus in Baden repräsentiert.
Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche auf der „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche“ bauliche Erweiterungen nur in dem bisher bereits genehmigten Umfang zu.
Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe, Ergänzungen oder Veränderungen am Erscheinungsbild des Kirchengebäudes, unabhängig der im Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen, stets einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Archäologische Denkmalpflege

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)

Die vorgenommene Abgrenzung des archäologischen Prüffalls und die Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen :

Abbildung des Siedlungsbereiches, welcher als „archäologischer Prüffall“ gilt
(Quelle : Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, übermittelt mit Schreiben vom 26.01.2023)

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

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.
Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist hiervon umgehend die Denkmalbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen.

XI. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind folgende, im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnete Flächen vorhanden :

- 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

Bei allen genannten Flächen ist laut den Ergebnissen der historischen Erhebung oder bereits durchgeführter Gefahrverdachtserforschungen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen im Untergrund auszugehen.
Die genannten Flächen wurden zwischenzeitlich aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen, jedoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Erdarbeiten noch lokal abfallrelevante Bodenmaterialien angetroffen werden.

XII. Erschließungsbeiträge

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst für die im Plangebiet liegenden Grundstücke **keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge** auf der Grundlage des Baugesetzbuches aus.

XIII. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt weiterhin durch die bestehenden und ggfs. zu ergänzenden Leitungsnetze.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt.

Gemäß der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften gilt bei Neu- bzw. Anbauten die Vorgabe, dass das von den befestigten Flächen abfließende, unbelastete Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Diese Festsetzung wird begründet mit der hierfür geeigneten Wasserdurchlässigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden (KF-Wert) und der verfolgten Zielsetzung, das Oberflächenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.
Niederschlagswasser gilt als „schadlos beseitigt“, wenn es flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige, gewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser gelangen kann. Zu diesem Zweck dürfen auch ausnahmsweise Sickerschächte oder Rigolen, unter dem Vorbehalt einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Anwendung finden.
Für die Bewässerung von Grünflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen, wobei das überschüssige Regenwasser über einen Überlauf zur Versickerung zu bringen ist.

XIV. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 7,70 ha auf.
Diese unterteilen sich wie folgt :

- öffentliche Verkehrsflächen 1,34 ha
- Bauflächen – „Allgemeines Wohngebiet“ 4,30 ha
- Besonderes Wohngebiet 0,23 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf 0,60 ha
- Private Grünfläche 1,23 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 12.10.2022/27.05.2024/09.12.2024 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