Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-kreis

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

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.

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

§ 2
Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Auf den in der Anlage 3 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer sowie gegeneinander versetzt angeordnete Pultdächer zulässig.
Untergeordnete Flächen eines Daches können auch hier als Flachdach oder mit flacheren, als die unter der Ziffer 1.1.2 genannten Neigungen ausgebildet werden.

Auf allen anderen Bauflächen sind darüber hinaus auch Flach- und Walmdächer zugelassen.

1.1.2 Dachneigung

Auf den in der Anlage 3 gekennzeichneten Flächen sind bei der Ausbildung von Sattel- und gegeneinander versetzten Pultdächern ausschließlich Dachneigungen ≥ 38° und ≤ 55° zulässig.

Ansonsten darf die Dachneigung frei gewählt werden.

1.1.3 Dachaufbauten

Allgemeine Bestimmungen

- Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.
  Die Breite der Einzelgaube wird auf maximal 5,00 m begrenzt.

- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.

- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder, unter Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, in Blech (z. B. verzinntes Kupferblech, Aluminium) einzudecken.

- Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.
  Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,90 m einzuhalten.

Besondere Bestimmungen

giebelständige Gauben

- Der First des Gaubendaches/Zwerchgiebels muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel müssen über alle Geschosse mindestens 0,30 m vor der Außenwand hervortreten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Schleppgauben

- Der höchste Punkt des Schleppgaubendaches muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Auf die Systemskizzen (Anlage 2) wird verwiesen.

2. Anforderungen bzw. Ausschluss von Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

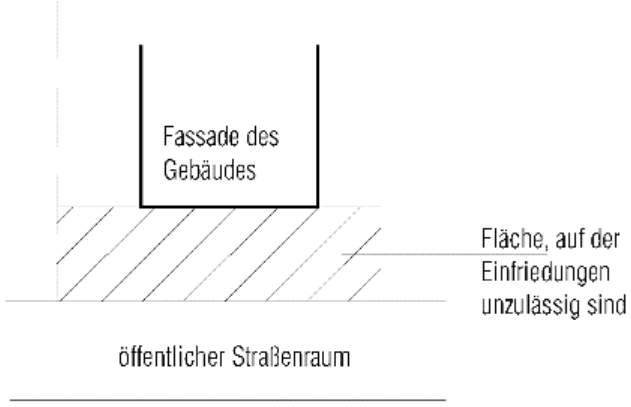
2.2. Automaten

Automaten sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Einfriedigungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,80 m.
Auf der Fläche zwischen der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade des Hauptgebäudes, einschließlich deren Verlängerung bis zur Nachbargrenze, und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen unzulässig.



Außerhalb des im Satz 2 definierten Bereiches sind als Einfriedigung Zäune mit offenen Strukturen (z. B. Stabmattenzäune, Stahlgitterzäune, Latten- oder Staketenzäune aus Holz) oder Einfriedigungen in Form von Hecken mit standortgerechten heimischen Arten, auch mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Dieses sind :

Feldahorn	Acer campestre
Heckenberberitze	Berberis thunbergii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkische	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	Pyracantha (in Sorten)
Gemeine Eibe	Taxus baccata

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt :

- 1-Zimmer-Wohnungen 1,0 Stellplatz
- 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen und größer 2,0 Stellplätze

Das Ergebnis einer Berechnung ist aufzurunden.

5. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Bei der Errichtung von Neu- bzw. Anbauten ist das von befestigten Flächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung muss über bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenzonen erfolgen.
Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen.

Sickerschächte und Rigolen können, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3
Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 31.08.2020/01.06.2021 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Aufgestellt : Sandhausen, 14.02.2022/28.09.2022/27.04.2023/05.09.2023/08.11.2024 – Gl/Ru

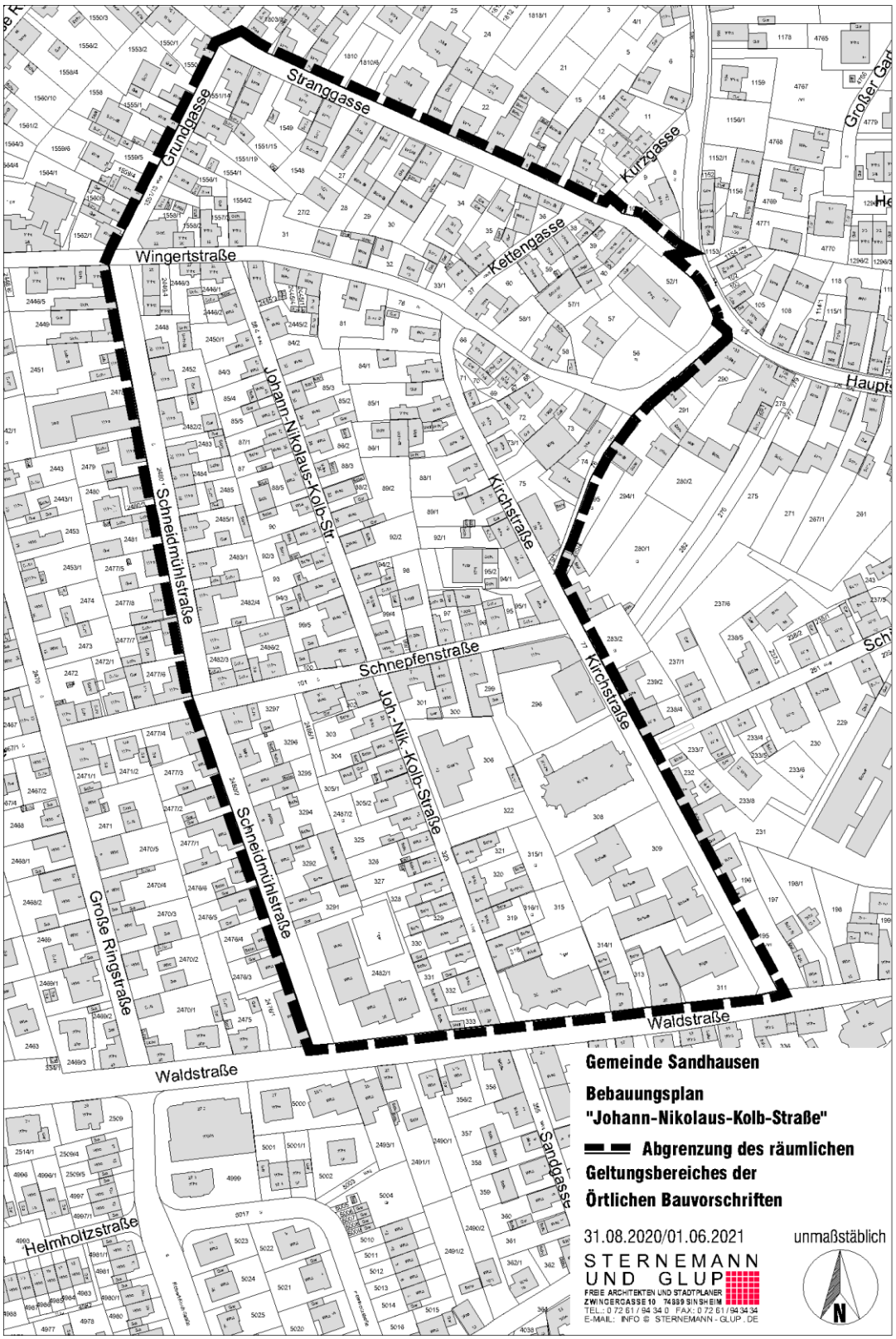
STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hakan Günes, Bürgermeister

Architekt

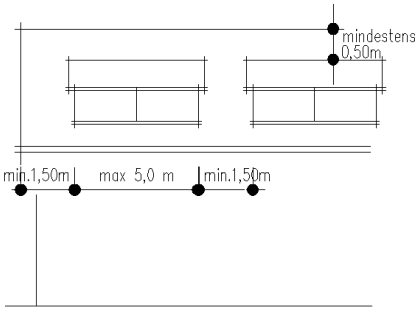
Anlage 1

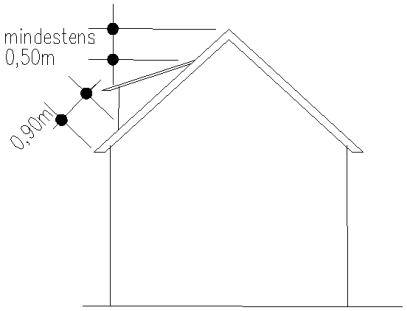
Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

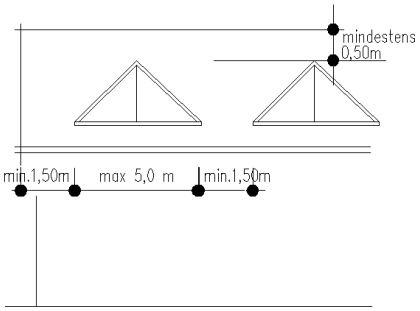


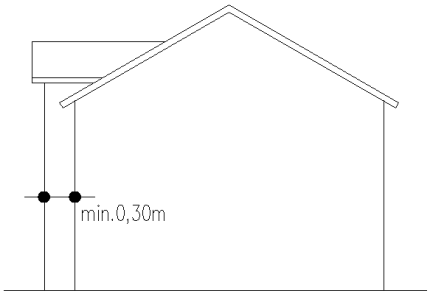
Anlage 2

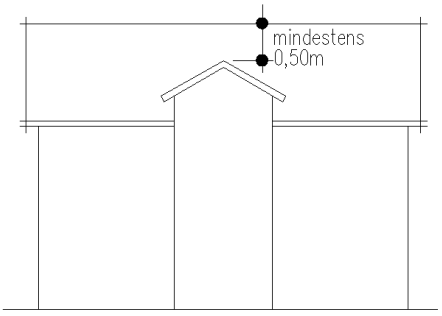
Systemskizzen zur Ziffer 1.1.3 „Dachaufbauten“

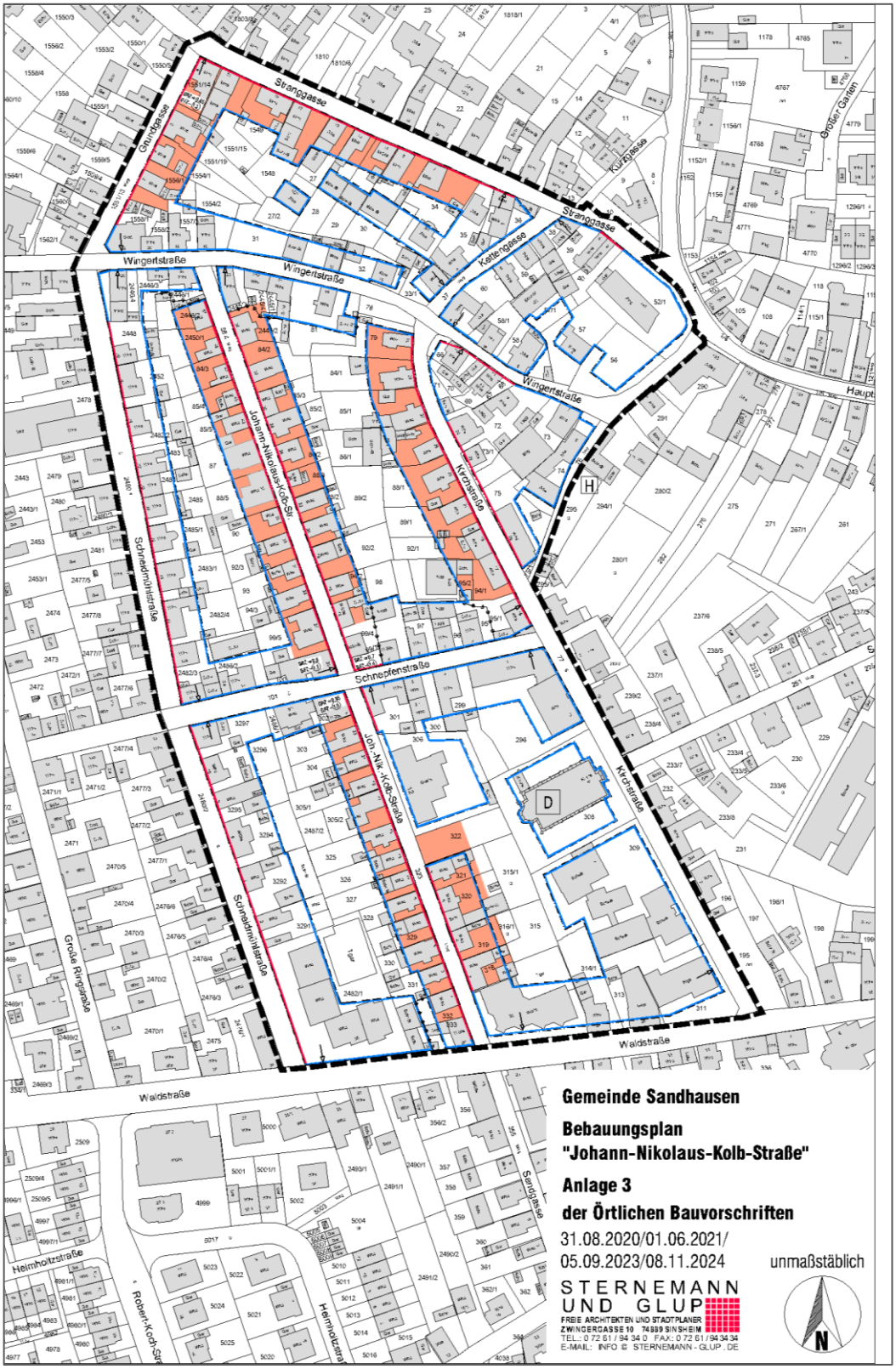










Anlage 3

Flächen, auf denen ausschließlich symmetrische Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung ≥ 38° und ≤ 55° zulässig sind