Johann-Nikolaus-Kolb-Straße 34, Flst. Nr. 2445/2, Größe: 283 m²

Informationen zum Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ (s. Homepage der Gemeinde Sandhausen, B-Plan #1561).

An dieser Stelle werden die wesentlichen Planungsinhalte des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ (rechtskräftig seit Mai 2025) dargestellt.

Weitere Festsetzungen können bei der Gemeindeverwaltung, Ortsbauamt, erfragt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für Übertragungsfehler bei den nachstehenden Ausführungen nicht haftbar gemacht werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Gebietsausweisung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	Abweichend, zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 84/2 (Johann-Nik.-Kolb-Str. 32) in einer maximalen Bautiefe von 10,00 m.
Wohneinheiten:	maximal 3 pro Gebäude
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Traufhöhe:	maximal 7,0 m
Gebäudehöhe:	maximal 12,0 m
Dachform:	symmetrische Satteldächer, sowie gegeneinander versetzt angeordnete Pultdächer
Dachneigung:	≥ 38° und ≤ 55°
Dachaufbauten (Gauben):	Zulässig entsprechend der Satzung über örtliche Bauvorschriften.
Grenzabstand:	außer zum Flst.Nr. 84/2 gemäß Landesbauordnung
Bautiefe:	maximal 15 m
Baulinie:	Es ist eine Baulinie festgesetzt. Es muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Von der festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise abgewichen werden, indem die Bebauung um bis zu 2,50 m, im Erdgeschoss zu Parkierungszwecken um bis zu 6,00 m, von der Straßenbegrenzungslinie abrückt.

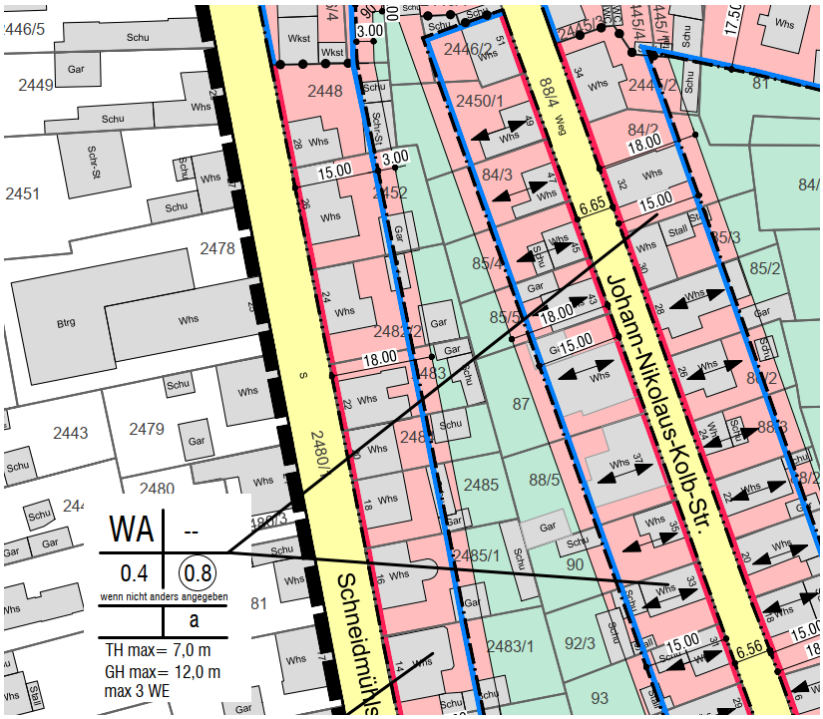
Private Grünfläche:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Hier gilt:
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.

Notwendige Stellplätze:

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.

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (unmaßstäblich):