



GEMEINDE SANDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

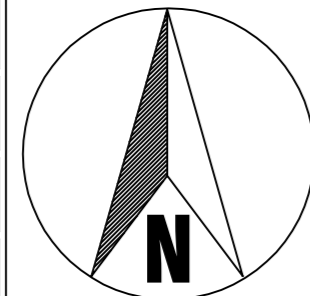
"BRUCHHAUSEN" 1. Änderung

10.10.2018

Maßstab = 1:1000

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 94 34 0 FAX: 0 72 61 94 34 54
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

07.03.2019
12.06.2019
30.09.2019



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.06.2018.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß den Bekanntmachungen vom 08.02.2019 und 15.02.2019 am 20.02.2019 in Form einer Veranstaltung.
- III. Nach der mit Schreiben vom 11.03.2019 durchgeführten frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 30.09.2019 eine Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen, den geänderten Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 25.10.2019 in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2019 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 02.03.2020 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiernit ausgefertigt.

Sandhausen, 03.03.2020

Georg Klettli, Bürgermeister

- VI. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 27.03.2020 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - 1.1.1. MD₁ Dorfgebiet
 - 1.1.2. MD₂ Dorfgebiet, nur landwirtschaftliche Gebäude zulässig

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

- 2.1. 0.35/0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 0.6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.4.1. TH max maximal zulässige Traufhöhe
 - 2.4.2. FH max maximal zulässige Firsthöhe
 - 2.4.3. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. 0 offene Bauweise
 - 3.1.1. ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 (5) 6. BauGB)

4. Alllastenverdächtige Fläche

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 5.1. Hauptfirstrichtung

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

- 6.1. max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Straßenbegrenzungslinien
 - 7.1.1. Straßenverkehrsfläche
 - 7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
H=höhenreicher Straßenausbau
- 7.2.1. Fußweg
- 7.2.2. öffentlicher Parkplatz
- 7.2.3. Verbot der Zufahrt

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 8.1. Öffentliche Grünfläche
 - 8.1.1. Spielplatz
- 8.2. Private Grünflächen
 - 8.2.1. Gartenland

9. Anpflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

- 9.1. Erhalt von Einzelbäumen

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- 10.1. D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



12. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

- 12.1. Symbol for the boundary of different regulations, shown as a dashed line with a specific pattern.