



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Büchert und Kleine Mühlach 2017“,
Gemeinde Sandhausen

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 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

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

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind den jeweiligen Planeinträgen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2. Grundfläche

Bei den ausgewiesenen „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Schule, Kindergarten, Kirche) darf die Summe der auf diesen Flächen errichteten einzelnen Gebäuden die im Nutzungskreuz für eine Bebauung definierte maximal zulässige Grundfläche nicht überschreiten.

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**“, teilweise eingeschränkt auf die zulässig Errichtung von Einzelhäusern, oder Einzel- und Doppelhäusern, bzw. die „**abweichende Bauweise**“.

Die „abweichende Bauweise“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt definiert :

- „**A1**“
Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Hausgruppen, die Länge darf entgegen des § 22 Abs. 2 BauNVO höchstens 56,00 m betragen.

- „A2“
Es gelten die Vorgaben der „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge des Gebäudekomplexes ein Gesamtmaß von bis zu 180,00 m aufweisen.

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

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

4.1. zulässige Ausnahme-Möglichkeiten von den festgesetzten Baugrenzen

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB folgende bauliche Anlagen zugelassen werden :

- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer etc. bis maximal 1,50 m über die Baugrenze auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge
- Erker, welche die Baugrenze um bis zu 1,50 m mit einer Grundfläche von maximal 7,50 m² überschreiten.
Die Breite des Erkers darf maximal einem Drittel der Gebäudelänge entsprechen.
- Terrassen bis maximal 3,00 m über die Baugrenze auf maximal zwei Dritteln der Gebäudelänge

Die aufgeführten Überschreitungen der Baugrenzen können nur insoweit beantragt und genehmigt werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

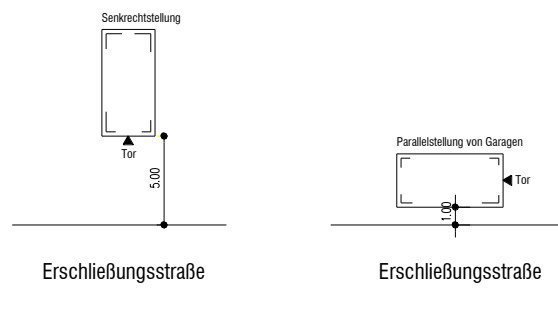
5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO)

5.1.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



5.2.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Sichtfelder

Die festgesetzten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

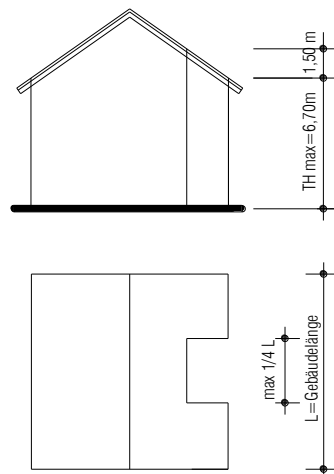
7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

7.1. Traufhöhe

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

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante bzw. die Hinterkante der öffentlichen Straße mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.



Bei Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten ist die angegebene maximale Traufhöhe bei jeder Gebäudeeinheit einzuhalten.

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Höhe der Dachhaut bzw. der Attika das Maß der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten.

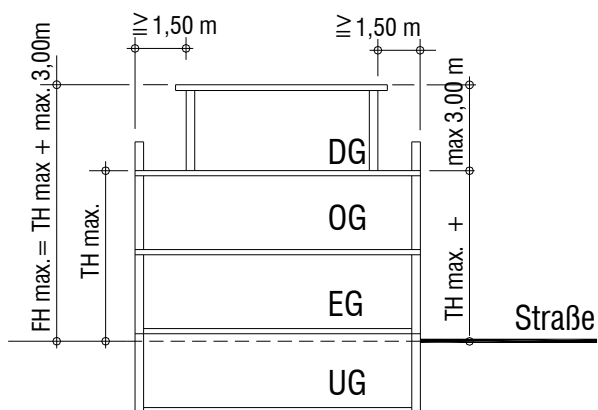
7.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn durch einen Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, die unter der Ziffer 7.1. angegebene Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes, die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

7.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 7.1. festgesetzte Traufhöhe darf in den Quartieren mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und einer gewählten Einzelhaus-Bebauung, 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 7.1. festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 3,00 m überschreitet.



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

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone B (Zone III B) des Wassergewinnungsgebietes III des ZVVV „Hardtgruppe“ (WSG-Nr.-Amt 226210).

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

Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinen Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Anzeige- oder Genehmigungsverfahren festgestellt.

Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

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

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck von Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt, 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 sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

3. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche 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 internen Erschließungsflächen erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetationsstrukturen.

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch diese Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser in ausreichend bemessene Zisternen einzuleiten oder eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer vorzunehmen.

Vorteile des Gründaches :

Regenwasserspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens einen Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden.

Für eine mögliche Versickerung/Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser im „Gewerbegebiet“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

5. Empfehlungen für die Ausbildung begrünter Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dächer bis 15° Neigung als begrünzte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodenbedeckenden Gewächsen zu bepflanzen. Ab einer Dachneigung von ca. 20° ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5° Neigung muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Es wird empfohlen, alle im Plangebiet bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, im oben genannten Sinne zu begrünen.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.

6. Zisternen

Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Retentionsteil einzubauen und zu betreiben.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder ...

a) über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.

b) an die Kanalisation angeschlossen werden.

c) über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde Sandhausen und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

7. 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 diese sind als „weiße Wanne“ auszubilden.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.01.2018/15.05.2018 – GI/Ru
redaktionell ergänzt : 30.07.2018 / 29.10.2018

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

Georg Kletti, Bürgermeister

Architekt