

Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel – 8. Teiländerung“

Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 50 v.H. überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschoßflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag im Lageplan

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abweichend hiervon wird festgelegt:

Überschreitungen der Baugrenze im Bereich entlang der Heidelberger Straße in den Teilbereichen WA und MI2 sind nicht zulässig.

Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen für Kleintierhaltungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden:

Gebäude ohne Aufenthaltsraum, Toilette oder Feuerstätte bis zu 15 Kubikmeter umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände, sofern keine Kollision mit den Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung entsteht.

Abweichend hiervon wird festgelegt:

Die vorstehenden Überschreitungen sind nicht zulässig außerhalb der Baugrenze entlang der Heidelberger Straße in den Teilbereichen WA und MI2.

1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind – auch außerhalb der Baugrenze – zulässig.

Abweichend hiervon wird festgelegt:

Die vorstehenden Überschreitungen sind nicht zulässig außerhalb der Baugrenze entlang der Heidelberger Straße in den Teilbereichen WA und MI2.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

1.5.1 Traufhöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren.

Bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen ist die Traufhöhe dem Nachbargebäude anzupassen.

1.5.2 Firsthöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude.

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren)

1.5.3 Sockelhöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Bezugspunkt: Gehwegkante in der Mitte der Gebäude

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend Planeintrag.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.7.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein, ohne Tor und Absperrung vorgesehener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:
In den Bereichen WA und MI2 sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze parallel zur Heidelberger Straße nicht zulässig.

1.7.2 Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.8 Anpassungsvorschriften

Bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen ist die Stellung, die Höhenlage sowie die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude aneinander anzupassen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Sofern Dachflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden als Flachdach ausgeführt werden, sind diese dauerhaft zu begrünen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Wird bei Erdarbeiten auf den Grundstücken Flst.Nr. 4608, 1330, 1332/3 und 4605 Ablagerungsmaterial aus der Altablagerung „Schweinsgraben“ (Obj. Nr. 3416) angetroffen, ist mit dem Wasserrechtsamt des Landkreises Rhein-Neckar-Kreis das weitere Vorgehen (gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten, Durchführung von Boden-/Abfallanalysen etc.) abzustimmen.

1.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.10.1 Schallschutz

Die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind in Wohnbereichen entlang der Heidelberger Straße einzuhalten.

Bei Änderungen sind die Grundrisse der Wohnungen so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen müssen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Sandhausen, den 28. September 2009

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

- a) Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)
- b) Alternative Energiearten werden empfohlen.
- c) Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.
- d) Vermeidung von Beschädigungen von Leitungen sowie die Sicherung des freien Zuganges für Leitungen sind die Bauherren verpflichtet, sich über vorhandene Leitungsbestände zu informieren.

- e) Im Bereich des Plangebietes verlaufen Wasserversorgungshauptleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe.
Die genaue Lage der Leitungen ist nicht gesichert. Vor Arbeiten im Bereich der Leitungen ist daher eine Abstimmung mit der Gemeinde und dem Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe erforderlich.
- f) Bei einer Nutzungsänderung der Tankstelle auf Grundstück Heidelberger Straße 5 ist in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis zu prüfen, inwieweit im Vorfeld vorsorglich eine umwelt-technische Überprüfung der lokalen Schadstoffsituation erforderlich ist oder ob gegebenenfalls eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten aus ausreichend zu betrachten wäre.
- f) Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeinläufe, Drainagen dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als Weiße Wanne auszubilden.
- g) Für Neu- und Anbauten wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen (2 m³ pro 100 m² Dachfläche) herzustellen.

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt. Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 30. September 2009

Kletti
Bürgermeister