



GEMEINDE SANDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

" HAUPTSTRASSE II " südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse

23.05.2019

Maßstab = 1:500

STERNE MANN UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN - GLUP . DE

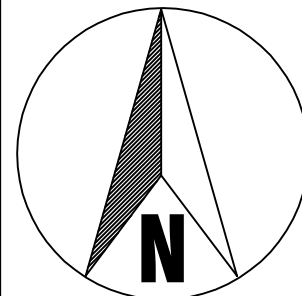
11.11.2020

28.11.2022

22.09.2021

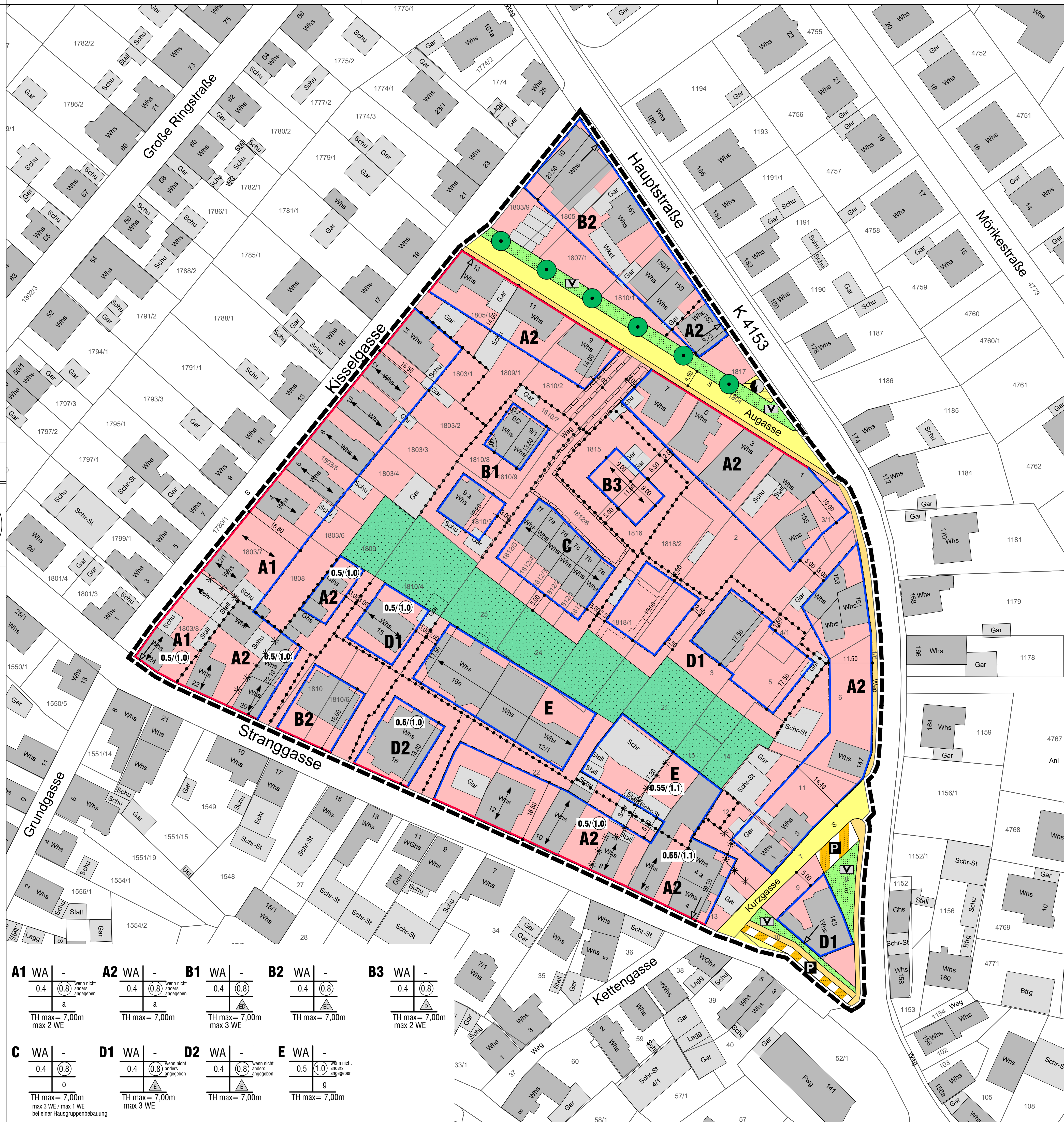
08.12.2021

07.09.2022



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die BauNutzungsverordnung (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).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren
 - I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 09.05.2014.
 - II. Die Zustimmung des Gemeinderates zum ersten Bebauungsplan-Entwurf erfolgte am 27.04.2015. Auf dieser Grundlage wurde am 13.05.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.
 - III. Nach einer umfangreichen inhaltlichen Überarbeitung des Planentwurfes stimmte der Gemeinderat der aktualisierten Entwurfsfassung in seiner Sitzung am 11.11.2020 zu.
 - IV. Die daraufhin durchgeführte nochmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 10.05.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 13.04.2021 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten.
 - V. Der Technische Ausschuss der Gemeinde Sandhausen hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 über die im Zuge der frühzeitigen Anhörungen eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplan-Entwurf hieraufhin fortgeschrieben und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - VI. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.02.2022 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 22.04.2022 öffentlich ausliegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2022 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - VII. In seiner Sitzung am 07.09.2022 hat der Technische Ausschuss über die im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen beraten, aus der Abwägung heraus eine erneute Modifizierung des Planentwurfes vorgenommen und den Beschluss gefasst, die geänderten Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
 - VIII. Die verkürzte nochmalige öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.09.2022 in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 12.10.2022 im Rathaus der Gemeinde Sandhausen statt. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 22.09.2022 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes in Kenntnis gesetzt und ihnen nochmals die Gelegenheit gegeben, hierzu Stellung zu beziehen.
 - IX. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens und nach einer erfolgten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 28.11.2022 als Sitzung 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 hiermit ausgefertigt.
Sandhausen, 29.11.2022
Hakan Günes, Bürgermeister
 - X. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2022 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



A1	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m max 2 WE	A2	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m	B1	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m max 3 WE	B2	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m	B3	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m max 2 WE
C	WA - 0.4 (0.8) o TH max = 7,00m max 3 WE / max 1 WE bei einer Hausgruppenbebauung	D1	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m max 3 WE	D2	WA - 0.4 (0.8) a TH max = 7,00m	E	WA - 0.5 (1.0) g TH max = 7,00m		

- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 0.4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - (0.8) Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
 - TH max = maximal zulässige Traufhöhe
 - für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - D Nur Doppelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
 - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Hauptftrichtung
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**
 - max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten
 - Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P öffentliche Parkplatzfläche
 - V Verkehrsgrün
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - Elektrizität - Umspannstation
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)**
 - siehe Ziffer 6 der Schriftlichen Festsetzungen sowie der Anlage 1 der Schriftlichen Festsetzungen
 - Pflanzbot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise / Wohneinheiten
 - Abgrenzung unterschiedlicher GRZ / GFZ