



Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hauptstraße/Langgasse“,
Gemeinde Sandhausen

Planungsstand : 07.11.2017

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.

1.2. Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind im „Besonderes Wohngebiet“ die im § 4 a Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (nicht kerngebietsspezifische Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO um 70 % überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen
des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festgesetzt werden die „geschlossene Bauweise“, die „offene Bauweise“ bzw. die „abweichende Bauweise“.

3.1. „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit der Abweichung, dass die nachfolgend beschriebenen Grenzbebauungen zugelassen sind.

„Hauptstraße“

- Flurstück Nr. 400
zulässig sind Grenzbebauungen sowohl auf der Grenze zum Flurstück Nr. 401,
als auch auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 399

Die hinsichtlich der Flurstücke Nr. 396 bis Nr. 399 genannten maximal zulässigen Längenmaße einer auf der Grenze zulässigen Fassade beziehen die vorhandene Bausubstanz ein, auch wenn diese sich gemäß dem Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Fläche befindet (hier rückt die festgesetzte Baugrenze entgegen des baulichen Bestandes um 1,50 m vom Fahrbahnrand ab).

- Flurstück Nr. 389
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zur den Flurstücken Nr. 390
und Nr. 391/1
- Flurstück Nr. 391
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 391/1
- Flurstück Nr. 391/1
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 391
- Flurstück Nr. 393/1
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 391
- Flurstück Nr. 396
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenzen zum Flurstück Nr. 393/1 –
hierbei darf die Länge der Grenzbebauung das Maß von 12,50 m nicht überschreiten
- Flurstück Nr. 397
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 398 –
hierbei darf die Länge der Grenzbebauung das Maß von 12,50 m nicht überschreiten
- Flurstück Nr. 398
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 397
Die Länge der Grenzbebauung darf, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz,
das Maß von 12,50 m nicht überschreiten.
- Flurstück Nr. 399
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 400/1 –
hierbei darf die Grenzbebauung eine Länge von 12,50 m nicht überschreiten

„Langgasse“

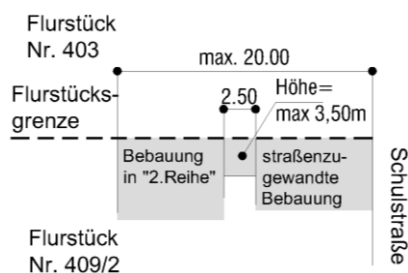
- Flurstück Nr. 379
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 389
- Flurstück Nr. 380
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 389
- Flurstück Nr. 381
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 380

- Flurstück Nr. 382
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 381
- Flurstück Nr. 382/1
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 382
- Flurstück Nr. 383
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 384
- Flurstück Nr. 386
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 402 (öffentlicher Parkplatz) – hierbei darf die Länge der auf der Grenze platzierten Fassade ein Einzelmaß von 12,50 m nicht überschreiten

„Schulstraße“

- Flurstück Nr. 402
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 403 – die Länge der auf der Grenze platzierten Fassade darf ein Einzelmaß von 10,00 m nicht überschreiten
- Flurstück Nr. 403
zulässig ist eine Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zum Flurstück Nr. 409/2 bzw. Nr. 410 sowie zum Flurstück Nr. 402 – hierbei darf die Länge der auf den Grenzen platzierten Fassaden, in Abhängigkeit der überbaubaren Fläche, ein Einzelmaß von jeweils 10,00 m nicht überschreiten
- Flurstück Nr. 409/2
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 403 – hierbei darf die Länge der auf der Grenze platzierten Fassaden ein Gesamtmaß von 20,00 m nicht überschreiten

Zwischen der straßenzugewandten Bebauung und einer Bebauung in „zweiter Reihe“ darf die Grenzbebauung auf einer Breite von 2,50 m, als Verbindungsbau, nur eine maximale Höhe von 3,50 m aufweisen.



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

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

4.1. Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden.

Gemäß § 31 Abs.1 BauGB kann die Bebauung ausnahmsweise um bis zu 1,50 m in Richtung der Baufläche zurückversetzt werden, d. h. vom Straßenraum abrücken.

4.2. zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen zugelassen werden :

- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentrepfen, Vordächer etc. bis maximal 2,00 m über die Baugrenze
- Erker, welche die Baugrenze um bis zu 0,75 m mit einer Grundfläche von maximal 4,00 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 können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen im Lärmpegelbereich IV und V. Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind die Außenbauteile von Gebäuden (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Beurteilungspegeln und den daraus abzuleitenden Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

Anhand der nachfolgend abgebildeten Tabelle ist, aufgrund des an einer Fassade zu prognostizierenden Beurteilungspegels, das in Abhängigkeit von der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämm-Maß der Fassade“ raumweise zu bestimmen. Dieser Wert ist von der Fassadenkonstruktion, d. h., dem Außenmauerwerk und/oder dem Dach, einschließlich der Fenster, als Mittelwert zu erbringen.

Hinweis :

Da die Schalldämmung nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Darauf ist bereits bei der Grundrissplanung zu achten.

			Raumarten	
			Aufenthalts-Räume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
	Lärmpegel-Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliche R' _{w,res} des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	---
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45

Im Rahmen der Baugenehmigung kann vom Bauherrn nachgewiesen werden, dass, aufgrund von Abschirmungen durch vorhandene Gebäude bzw. aktive Schutzmaßnahmen, ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an dem Gebäude vorliegt.

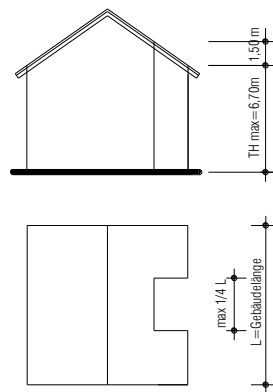
6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

6.1. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen (wird in Anlehnung an den baulichen Bestand nachgetragen).

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. bei einer rückwärtigen Bebauung mittig der Zufahrt gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante bzw. die Hinterkante der öffentlichen Straße mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

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



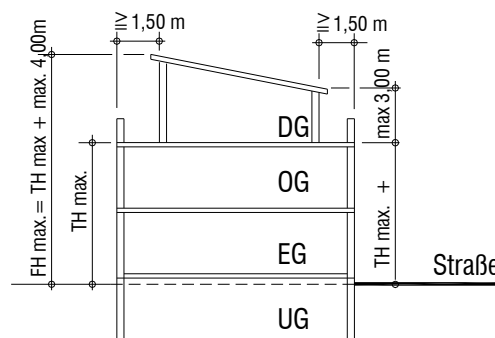
6.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn durch die Ziffer 6.3. oder durch Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ nicht anders festgesetzt, die unter der Ziffer 6.1. angegebene Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Dachfirstes bzw. die Oberkante der Dachhaut.

6.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 6.1. festgesetzte Traufhöhe darf um 3,00 m überschritten werden, wenn im Dachgeschoss die Außenwände um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und die Firsthöhe des Gebäudes die unter der Ziffer 6.1. festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.



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 / Niederschlagswasser-Beseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes III (WSG 226.210) des ZV Wasserversorgung „Hardtgruppe“.

Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächen-gewässer sind nicht erlaubt.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefen-Begrenzung von ca. 43 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächen-naher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlags-wässer sind die Belange der Grundwasserneubildungsrate zu beachten.

- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sollten als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, keine Verwendung finden.
Diese Empfehlung gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.
- Zwecks einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen einzubauen und flach geneigte Dächer zu begrünen.

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.

Vor der Durchführung einer Gebäudeabriss-Maßnahme kann es erforderlich sein, artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zum Schutz von Gebäudebrütern, wie beispielsweise Fledermäusen und Greifvögeln, durchzuführen.

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.

5. 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, 30.01.2017/12.07.2017/07.11.2017 – GI/Ru

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