



GEMEINDE SANDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

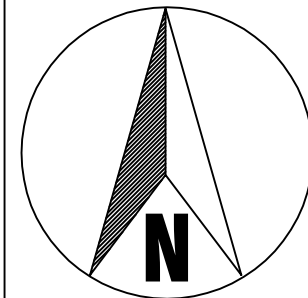
"KLEINE RINGSTRASSE / SEEGASSE" -NÖRDLICHER TEIL-

16.09.2019

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN
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 @ STERNEMANN - GLUP . DE

16.04.2020	
11.11.2020	
21.01.2021	



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. 357, 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

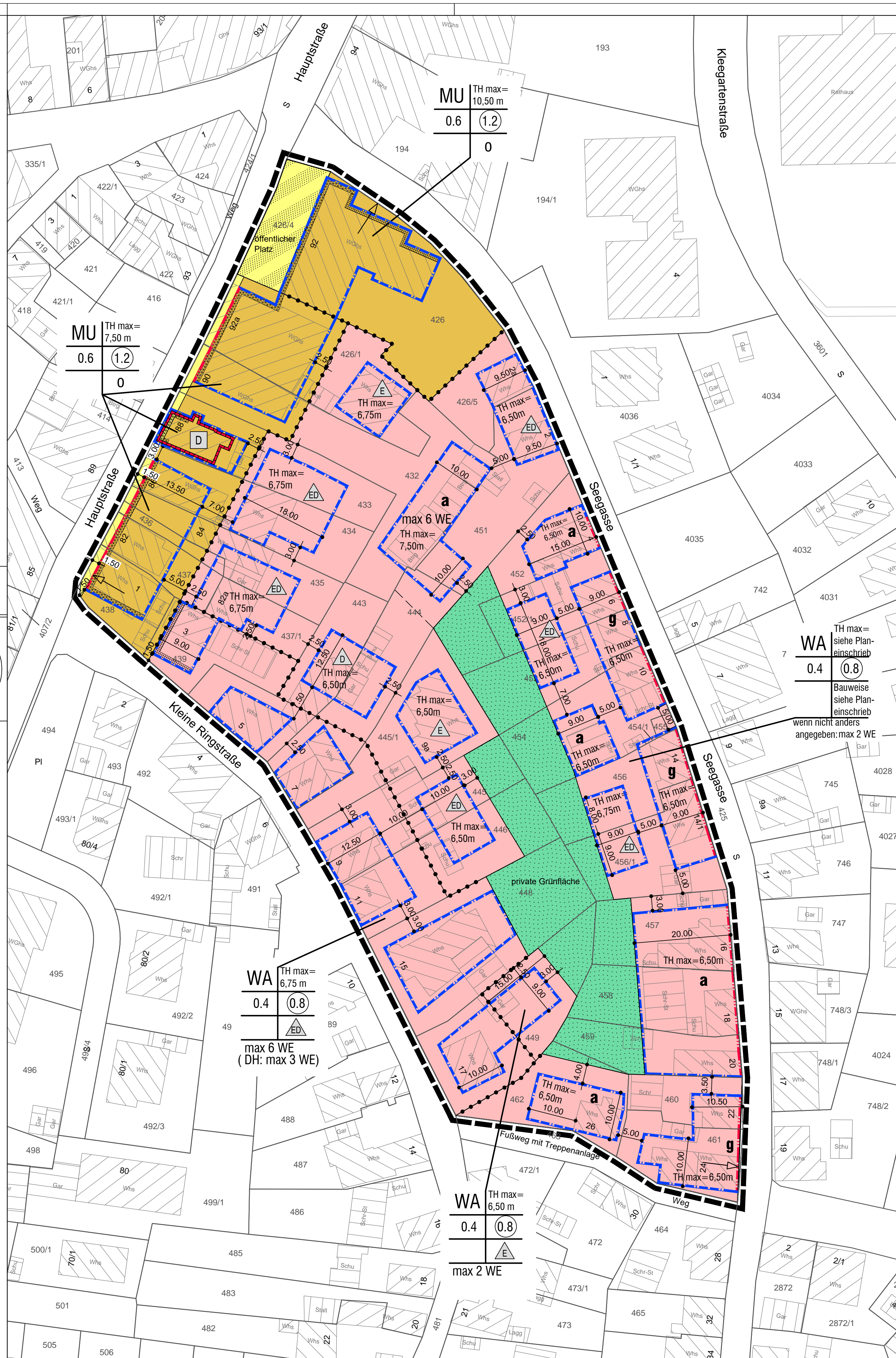
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.06.2018.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 19.02.2020 statt. Dieser Termin wurde am 14.02.2020 öffentlich bekannt gemacht. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- III. Nach der Durchführung der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat der Technische Ausschuss am 11.11.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und hierüber eine Abwägung vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie zur Durchführung der Offenlage gefasst.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die nochmalige 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 26.07.2021 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Sandhausen, 01.09.2021

.....
Hakan Günes, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 03.09.2021 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - 1.2.1 **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. TH Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.3.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe
 - 2.3.2 \leftarrow für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.1.1 $\triangle E$ Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 $\triangle D$ nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 $\triangle ED$ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.3. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.4. --- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.5. --- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

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

- 4.1 max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. --- Straßenverkehrsfläche
- 5.2. --- öffentliche Platzfläche

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 6.1. --- Private Grünfläche

7. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 7.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -
 - --- Lärmpegelbereich IV
 - --- Lärmpegelbereich V

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

- 8.1. --- Umgrenzung einer Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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



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

