



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“,
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 (6) 1 BauNVO die im § 4 (3) 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

1.2. Urbane Gebiet (§ 6 a BauNVO)

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind im „Urbane Gebiet“ die im § 6a (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils
des Bebauungsplanes**

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im „Bauland“ und nicht in der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche liegt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO um 100 % überschritten werden, im „Urbane Gebiet“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

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, die im „Bauland“ und nicht in der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche liegt.

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“ (teilweise nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser) bzw. die „abweichende Bauweise“.

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

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

„Seegasse“

- Flurstück Nr. 452
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 452/1
- Flurstück Nr. 454
auf der straßenabgewandten, ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist eine Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 456 zulässig
- Flurstück Nr. 457
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 458
- Flurstück Nr. 458
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 459
Die Länge der Grenzbebauung darf im Einzelnen bzw. in der Summe auch zweier Baukörper das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.
- Flurstück Nr. 459
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 460
Die Länge der Grenzbebauung darf das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.
- Flurstück Nr. 462
es darf bis auf das Maß von 1,00 m an die gemeinsame Grenze zu den Flurstücken Nr. 460 und Nr. 461 herangebaut werden
- straßenabgewandte Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 432 („Hauptstraße“) sowie Nr. 451
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke Nr. 432 und Nr. 451

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 (2) BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss 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. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 Abs. 6 Satz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg kann zugelassen werden.

Bauliche oder funktional mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen können ausnahmsweise auf zwei Dritteln der Gebäudelänge die Baugrenze bis maximal 3,00 m überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen sind als gärtnerisch anzulegende Freiflächen auszubilden.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeder Art sind unzulässig.

Abweichend dieser Vorgabe ist ein Geräteschuppen je Grundstück mit einer maximalen Grundfläche von 8,00 m² sowie Einfriedigungen mit offenen, d. h. nicht blickdichten Strukturen, zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Lärmpegelbereich IV und V.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind im „Urbane Gebiet“ die zur „Hauptstraße“ bzw. zur „Seegasse“ hin ausgerichteten 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).

Die relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Sandhausen eingesehen werden.

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

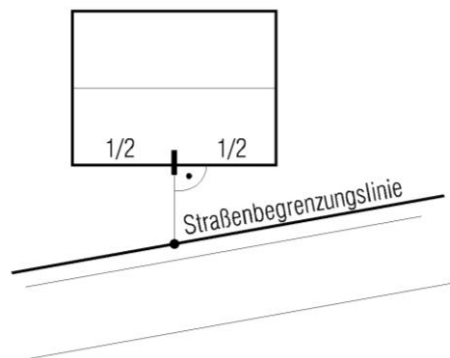
Im Rahmen der Baugenehmigung kann vom Bauherrn nachgewiesen werden, dass, aufgrund von Abschirmungen durch vorhandene Gebäude bzw. aktive Schutzmaßnahmen, ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an dem Gebäude vorliegt.

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

7.1. Traufhöhe

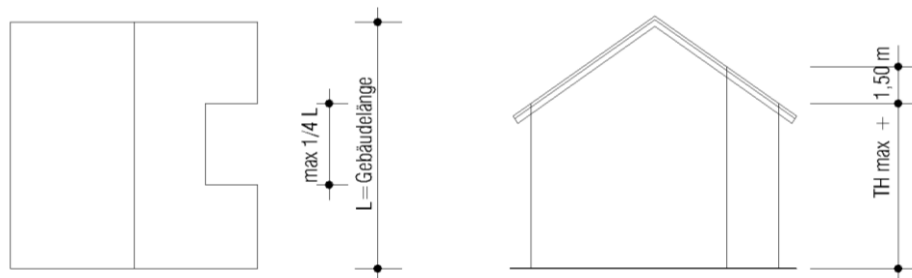
Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt mittig der aufgehenden Außenwand einer Bebauung mit der äußeren Dachhaut unter orthogonalem (= rechtwinkelig) Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie.



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

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



7.2. Gebäudehöhe

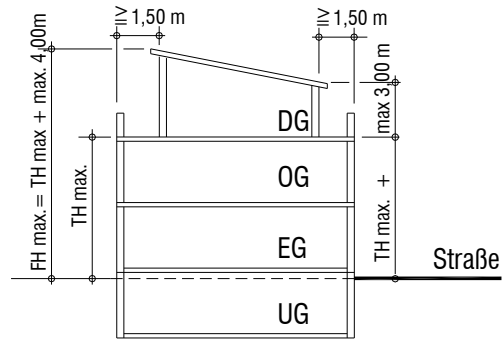
Die Gebäudehöhe darf die angegebene Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten, wenn durch Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften nichts anderes festgesetzt ist.

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

7.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 7.1. festgesetzte Traufhöhe darf 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 4,00 m überschreitet.

Im Bereich von Treppenhäusern mit einer Breite von bis zu 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.



Die Attika eines sich bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ergebenden Flachdaches darf die unter der Ziffer 7.1. festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei einer Terrassen-Nutzung sind darüber hinaus massiv ausgebildete Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

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 Oberflächengewässer 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 oberflächennaher 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 Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildungsrate zu beachten.

- Für den Fall, dass Niederschlagswasser auf einer Altlast anfällt oder versickert, muss dafür beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
- 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. Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lt. den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgender Altstandort :

Obj.-Nr. 3378 AS „Zigarrenfabrik, Hauptstraße 92“, Flst.-Nr. 426, 426/4

4. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie bei Abrissarbeiten an der vorhandenen Bausubstanz 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 der internen Erschließungsflächen erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetationsstrukturen.

Sollte das Fällen von Gehölzen zwingend erforderlich sein, ist dieses nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Bei Eingriffen außerhalb dieser Zeit ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu klären, ob für den Sachverhalt eine Ausnahmeregelung nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorliegt oder ob eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG gewährt werden kann. Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bei Gehölz-Maßnahmen ganzjährig zu beachten.

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

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 es sind hierauf abgestimmte Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Hauptstraße Nr. 88“. Bauliche Veränderungen an der zur „Hauptstraße“ hin ausgerichteten Fassade sind, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nur in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des historischen „Ortsetter Sandhausen“ (Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalrechtlicher Genehmigung (§ 8 DSchG).

Aufgestellt : Sinsheim, 21.02.2020/16.04.2020/23.10.2020/21.01.2021/09.03.2021/14.07.2021 – 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

Hakan Günes, Bürgermeister

Architekt