



## Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Robert-Koch-Straße – südlicher Teil – zwischen Robert-Koch-Straße, Philipp-Schmitt-Straße und Schulstraße“,  
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 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 (4) Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei **nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.**

##### 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen  
des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

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

Festgesetzt wird die „**offene Bauweise**“ in Form von Einzel- oder Doppelhäusern.

Die in den einzelnen Quartieren im Detail zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

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

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

#### **4.1. zulässige Überschreitung der Baugrenzen**

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

- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer etc. bis maximal 1,50 m über die Baugrenze auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge
- Erker, welche die Baugrenze um bis zu 0,75 m mit einer Grundfläche von maximal 4,00 m<sup>2</sup> 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 PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

#### 5.1.

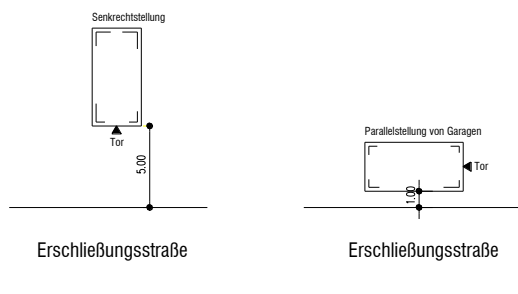
Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### 5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

## **6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **6.1. Sichtfelder**

Die festgesetzten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## **7. Grünflächen**

Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind, bis auf einen Geräteschuppen je Grundstück bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum sowie transparente Einfriedigungen, unzulässig.

Versiegelte Flächen bzw. Überdachungen dürfen bis zu 2,00 m Tiefe in die Grünfläche hineinragen.

## **8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

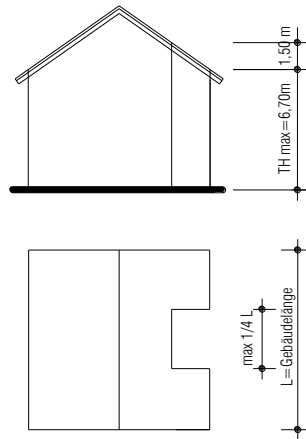
### **8.1. Traufhöhe**

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

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.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

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



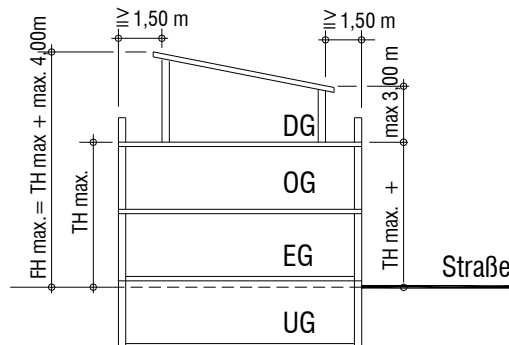
## 8.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die unter der Ziffer 8.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

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

## 8.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 8.1. festgesetzte Traufhöhe darf bei festgesetzten Traufhöhen von 6,75 m bzw. 4,75 m um 3,00 m überschritten werden, wenn im Dachgeschoss alle Außenwände um mindestens 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und die Firsthöhe des Gebäudes die 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**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone B (Zone III B) des Wassergewinnungsgebietes III des ZVWV „Hardtgruppe“ (WSG-Nr-Amt 226210).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinen Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Anzeige- oder Genehmigungsverfahren festgestellt.

Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

### **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.

## 1. 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.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ wird verwiesen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

## 2. 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, 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