

## **Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Ortskern III“**

### **Schriftliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

###### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 50 v.H. überschritten werden.

Flächen mit wasserdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) sind auf diese Flächen nur zu Hälfte anzurechnen.

###### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Geschoßflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

###### **1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Maximale Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

###### **1.2.4 Maximale Außenmaße von Gebäuden**

1.2.4.1 Im Bereich des Bauquartiers 1.4 ist ein Gebäude mit maximalen Außenmaßen von 160,0 qm zulässig. (Außenmaße = Außenmaße Gebäude)

incl. Mauerwerk, einschließlich untergeordneter Bauteile im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO.  
Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Terrassen und Balkone sind hiervon nicht berührt.

1.2.4.2 Im Bereich der Bauquartiere 1.1 und 1.3 sind Gebäude mit maximalen Ausdehnungen in Nord-Süd-Richtung von 15,0 Meter zulässig. (Außenmaße = Außenmaße Gebäude incl. Mauerwerk, einschließlich untergeordneter Bauteile im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO.

Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Terrassen und Balkone sind hiervon nicht berührt.

1.2.4.3 Im Bereich Bauquartier 2 und 3 sind Gebäude mit maximalen Ausdehnungen in Nord-Süd-Richtung von 20,0 Meter zulässig. (Außenmaße = Außenmaße Gebäude incl. Mauerwerk, einschließlich untergeordneter Bauteile im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO.

Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Terrassen und Balkone sind hiervon nicht berührt.

### **1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

#### **1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

1.3.1.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1.2 Offene Bauweise – nur Doppelhaus zulässig – Bauquartier 1.1, 1.2 und 1.3

1.3.1.3 Offene Bauweise – Einzel- und Doppelhäuser – Bauquartiere 1.4, 3, 4 und 5

1.3.2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) – Bauquartier 2

Einseitige Grenzbebauung an die östliche Grundstücksgrenze

#### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Baugrenze entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind folgende Anlagen zulässig:

Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppe, Vordächer etc. bis max. 1,50 m über die Baugrenze auf max. 1/2 der Gebäudelänge.

Erker bis max. 0,75 m über die Baugrenze bei max. 4 qm Außenmaße auf max. 1/3 der Gebäudelänge.

Terrassen bis max. 3,00 m über die Baugrenze auf max. 2/3 der Gebäudelänge.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände.

Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

Abweichend hiervon wird festgelegt:

Im gesamten Plangebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen an den Gebäudeseiten, auch nicht mit untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

In den Ober- und Dachgeschossen dürfen die Baugrenzen an den Gebäudeseiten generell um 1 Meter überschritten werden.

Im Bereich Bauquartier 2 und 3 sind Überschreitungen der südlichen Baugrenzen mit baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Landesbauordnung generell unzulässig.

## **1.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

### **1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen für Kleintierhaltungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden:

Gebäude ohne Aufenthaltsraum, Toilette oder Feuerstätte bis zu 15 Kubikmeter umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände, sofern keine Kollision mit den Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung entsteht.

## **1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind – auch außerhalb der Baugrenze – zulässig.

Abweichend von Ziffer 1.4.1 und Ziffer 1.4.2 wird festgelegt:  
Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

## **1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

### **1.5.1 Traufhöhe**

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren.

Bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen ist die Traufhöhe dem Nachbargebäude anzupassen.

### **1.5.2 Firsthöhe**

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude.

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren)

### **1.5.3 Sockelhöhe**

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Bezugspunkt: Gehwegkante in der Mitte der Gebäude

### **1.5.4 Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, entsprechend Planeintrag

## **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Entsprechend Planeintrag.

## **1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)**

## **1.7.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)**

### **1.7.1.1 Garagen**

Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein, ohne Tor und Absperrung vorgesehener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:

Entlang der Hauptstraße auf den Grundstücken Hauptstraße 119 bis 139 ist eine Parallelstellung von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

Im Bereich Bauquartier 2 und 3 sind Garagen außerhalb der südlichen Baugrenze nicht zulässig.

### **1.7.1.2 Überdachte Stellplätze (Carports)**

Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei Parallelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:

Entlang der Hauptstraße auf den Grundstücken Hauptstraße 119 bis 139 ist eine Parallelstellung von überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

Im Bereich Bauquartier 2 und 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der südlichen Baugrenze nicht zulässig.

### **1.7.2 Stellplatzflächen**

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:

Im Bereich Bauquartier 2 und 3 sind Stellplätze außerhalb der südlichen Baugrenze nicht zulässig.

## **1.8 Anpassungsvorschriften**

Für die Bauquartiere 1.4, 2, 3, 4 und 5 wird festgesetzt:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Stellung, die Höhenlage sowie die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude aneinander anzupassen.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Sofern Dachflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden als Flachdach ausgeführt werden, sind diese dauerhaft zu begrünen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

## **1.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

### **1.10.1 Schallschutz**

Die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind in Wohnbereichen entlang der Hauptstraße einzuhalten.

Bei Änderungen sind die Grundrisse der Wohnungen so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen müssen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Sandhausen, den 24. Oktober 2011

Kletti  
Bürgermeister

Michael Schirok  
Ortsbaumeister

## Hinweise:

a) Im Plangebiet befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde folgende Altlasten:

Hauptstraße 119  
Farben- und Lackherstellung/Werkstätte Karl Bernhard  
Objekt 03379

Farbengroßhandel N. Seeger/Farbengroßhandel J. Hammel  
Objekt Nr. 03379  
Beide Altlasten sind in Kategorie „E“ eingestuft.

Hauptstraße 129  
Zigarrenfabrik Heeg. Objekt Nr. 03383  
Die Altlast ist in Kategorie „A“ eingestuft.

Diese Altlasten sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Sämtliche Erdarbeiten auf diesen Grundstücken sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

- b) Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).
- c) Alternative Energiearten werden empfohlen.
- d) Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.
- e) Vermeidung von Beschädigungen von Leitungen sowie die Sicherung des freien Zuganges für Leitungen sind die Bauherren verpflichtet, sich über vorhandene Leitungsbestände zu informieren.
- f) Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal

abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als Weiße Wanne auszubilden.

- g) Für Neu- und Anbauten wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen (2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche) herzustellen.

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt. Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 26. Oktober 2011

Kletti  
Bürgermeister