

GEMEINDE SANDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

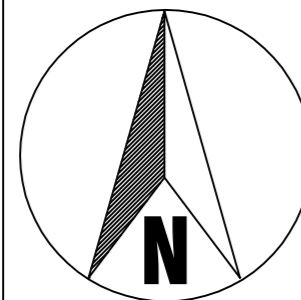
"THEODOR-HEUSS-STRASSE/ BUNSENSTRASSE"

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

15.02.2016 Maßstab = 1:1000

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHitekten UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINGHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

02.03.2016
15.07.2016
24.04.2017



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 26.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und in seiner Sitzung am 02.03.2016 dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.10.2015.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 15.04.2016 in Form einer Informationsveranstaltung am 20.04.2016 durchgeführt.
Im Anschluss hieran erfolgte, nach der Veröffentlichung vom 13.05.2016, eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 23.05.2016 bis 24.06.2016.
Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 23.05.2016 die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat das Gremium der Gemeinde Sandhausen am 16.09.2016 die Umstellung des Verfahrens auf das "Regelverfahren" beschlossen, über die eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen und in diesem Zuge eine Änderung des Planentwurfes vorgenommen.
Die hieraufhin erforderliche erneute, öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.04.2017 im Zeitraum vom 08.05.2017 bis 09.06.2017.
Parallel hierzu wurden die von der Planergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2017 nochmals beteiligt.

IV. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 24.07.2017 als Satzung beschlossen worden.

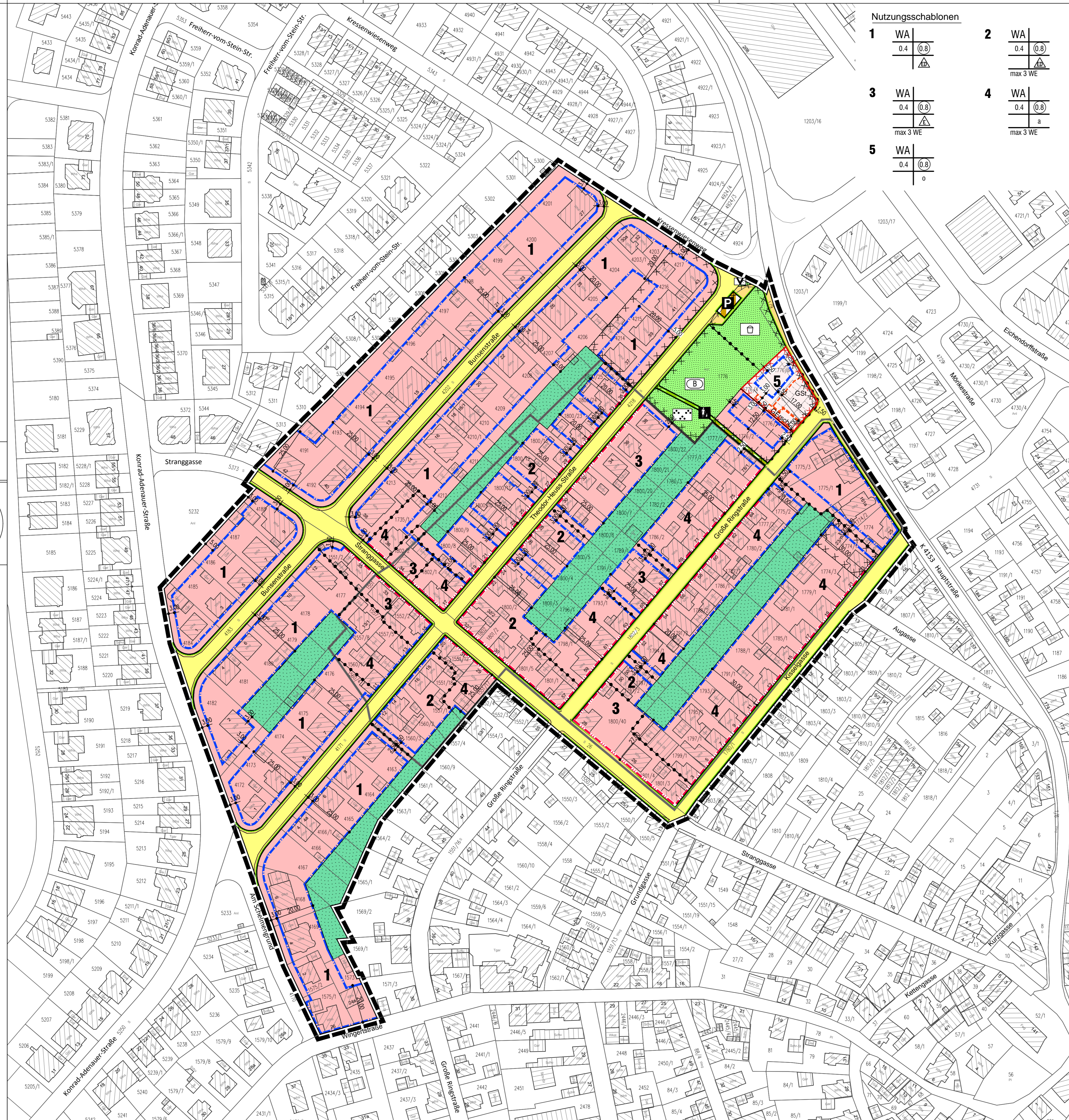
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Sandhausen, 25.07.2017

Georg Klettli, Bürgermeister

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.08.2017 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Nutzungsschablonen

| | | | |
|----------|-----------------------------|----------|-----------------------------|
| 1 | WA 0.4 (0.8) max 3 WE | 2 | WA 0.4 (0.8) max 3 WE |
| 3 | WA 0.4 (0.8) max 3 WE | 4 | WA 0.4 (0.8) max 3 WE |
| 5 | WA 0.4 (0.8) o | | |

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Umfahrung der gewachsenen Ortskernbebauung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
 - abweichende Bauweise
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
 - 3 WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkplatzfläche
 - Fußweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - Verbot der Zufahrt
 - Verkehrsgrün
- Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Spielfeld
 - Bolzplatz
 - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
 - GSt Gemeinschaftsstellplatz
 - Gersch Gemeinschafterschließung
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten (§ 9 (5) 3. BauGB)**
 -
- Unzulässiges Baurecht bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9(2) BauGB)**
 - Auf den gekennzeichneten Flächen wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, nach der die schutzbedürftige Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erst dann verwirklicht werden kann, wenn die erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungs-Maßnahmen der belasteten Böden durchgeführt wurden, die Unbedenklichkeit bescheinigt oder die Bodenkontaminationen beseitigt wurden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**