
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SANDHAUSEN“

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ergänzend zu § 8 BauNVO wird festgesetzt:

Einzelhandel

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten laut beigefügter Sortimentenliste.

Ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 700 qm nicht überschreiten.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben (z.B. für Elektro-Technik mit Verkauf von Küchenkleingeräten u.a.) sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

Ausgeschlossen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Nicht zulässig ist der Fabrikverkauf.

**Sortimentenliste des Nachbarschaftsverbandes
mit Änderungen der Gemeinde Sandhausen**

nicht zulässig!

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe	Bade-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Blumen	Beleuchtungskörper
Bücher, Zeitschriften	Bodenbeläge, Teppiche
Drogeriewaren, Reinigungsmittel	Campingartikel
Elektroartikel	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	(Elektro-)Installationsmaterial
Hohl- und Stahlwaren	Zweiräder, KfZ und Zubehör
Hausrat, Küchenkleingeräte	Küchen
Kosmetika	Möbel
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Pflanzen
Lederwaren	Rolläden, Markisen
Musikalien	Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren
Nahrungs- und Genussmittel	Tiernahrung
Optik und Akkustik	Computer
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Gardinen und Zubehör
Pharmazeutika	Sportartikel, Sportgeräte
Reformwaren	Boote und Zubehör
Schuhe und Zubehör	Gartenbedarf
Spielwaren	
Uhren, Schmuck	
Unterhaltungselektronik, Tonträger	
Waffen, Jagdbedarf	

Wohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Spielhallen

Spielhallen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Sockelhöhe sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Oberkante Achse der erschließenden Straßen in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

3 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen - ausgenommen Einfriedigungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind auf dem Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m ohne Tor und Absperrung zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Parallelstellung von Garagen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende bezeichneten Flächen sind als Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verlegung und Wartung von Gas-, Strom- und Wasserleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Die über die eingetragenen Leitungsrechte zusätzlich erforderlichen Zufahrten zur Wartung werden über Baulasten/Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers gesichert.

6.1

Ampicon GmbH, Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund
380 kV Hochspannungsleitung Rheinau Hoheneck

Innerhalb des Schutzstreifens (siehe Eintragungen im Lageplan) sind Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m über EOK zulässig.
Die Bedachung der Gebäude muss nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erfolgen.

Lagerung und Verarbeitung von Gefahrstoffen (z.B. brandfördernd, entzündlich, leicht entzündlich, hochentzündlich, explosiv) sind im Bereich des Schutzstreifens weder im Freien noch in Innenräumen zulässig.

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der RWE Westfalen Weser Ems Netzservice Bauunterlagen (Lagepläne, Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem

Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

6.2 220 kV Leitung Heidelberg Neurott Hüffenhardt

Innerhalb des Schutzstreifens (siehe Eintragungen im Lageplan) sind bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der DIN VDE 0210 möglich.

Folgende Mindestabstände zu den Leitungen sind zu beachten:

Bei Dachneigungen größer 15 Grad: 3,8 m

Bei flachgeneigtem Dach bis einschl. 15 Grad oder Flachdach: 5,8 m

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der ENBW Regional AG Bauunterlagen (Lagepläne, Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der EnBW.

7 Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Erschließungsstraßenkante und straßenseitiger Baugrenze (Vorflächen)

Die Vorflächen sind, soweit sie nicht erforderlichen Zuwegen und Zufahrten dienen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8 Dachflächen

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 8 Grad sind flächenhaft zu begrünen. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen.

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

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.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Ausschöpfung der Grund- und Geschossflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen, Grenzabstände oder Gebäudehöhen vorliegen.

3 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind im Plangebiet folgende Altlasten vorhanden: (Die nachstehend aufgeführten Grundstücke wurden im Rahmen der historischen Altlastenerhebung des Rhein-Neckar-Kreises im Jahre 1996 ermittelt)

<u>Flst.Nr.</u>	<u>Straße, Hausnr.</u>	<u>Altlast</u>	<u>Objekt</u>	<u>Kategorie</u>
1203/16	Hauptstr. 208	Holzhandlung Richard Lehr	03424	B
1204/10	Carl-Benz-Str. 8	Kartonagefabrik Ziegelmüller	03375	A
1204/26	Carl-Benz-Str. 11	Spedition Werner Schäfer/ Eigenbedarf-Tankstelle Gäng	03376	B
1204/26	Carl-Benz-Str. 11	Gebrauchtwagenhandel Brenner/ Firma Rent 2000	03376	B

1204/32	Borsigstraße 3	Spedition Götz/Mineralölhandel Hambrecht/ Firma Roland Götz	03372	E
1204/4	Borsigstraße 3	wie vor	03372	E
1204/7	Borsigstraße 1	KFZ-Werkstatt Reinhard & Römer	03371	A
1204/8	Carl-Benz-Str. 6	Fa. Jopa- Vertrieb von Speiseeis	03374	B
1470/10	Industriestraße 26	Runne-Zentrifugen	03387	B
1495	Porschestraße 1	Firma Cybilla	03425	B
1545/4	Rudolf-Diesel-Str. 1	Spedition Vogel/ Transportunternehmen und Mineralölhandel	03395	E
1545/4	Rudolf-Diesel-Str. 1	Firma Vogel/ Fa. Elf Mineralöl	03395	E

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.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Sämtliche Erdarbeiten auf den Standorten Obj.Nr. 3424, 3376, 3372, 3374 und 3387 (B-Fälle) sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4 Abwässer

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes und des Landes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserschutzbehörde einzuholen. Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle der öffentlichen Kläranlage ggf. über

eine durch die Wasserrechtsbehörde zu genehmigende Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.

Es wird auf den hohen Grundwasserstand im Gebiet hingewiesen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorge-
maßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. Beim Bau von Kellern ist deshalb darauf zu achten, dass diese bei zu er-
wartendem hohen Grundwasserstand als weiße Wanne ausgebildet werden.

5 Wasserversorgungsleitungen

Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen mit einem hinreichenden Sicherheitsabstand freizuhalten sind und nicht überbaut werden dürfen. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen sind die zuständigen Wassermeister zu verständigen.

6 Maßregeln für die Gestaltung und Bewirtschaftung von Flächen / Bepflanzung

6.1 Wandflächen

Aus klimatischen und energetischen Gründen sollen über 25m² große Wandflächen ohne Öffnung begrünt werden. Es wird empfohlen Nordwandflächen mit immergrünen Pflanzen (z. B. Efeu) und Südwandflächen mit laubabwerfenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein) zu beranken.

6.2 Wasserdurchlässige Beläge

Wasserdurchlässige Beläge, die auch das Bodenleben erhalten sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, handelsübliche "Ökosteine".

7 Energieversorgung

Es werden alternative Energiearten empfohlen.

Sandhausen, 23. Oktober 2006

Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister



Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauplanes mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.

Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, 24. Oktober 2006

Kletti
Bürgermeister

