

Bebauungsplan Bahnhofstraße/Büchertstraße – V. Änderung

1. Planungsrechtliche Vorschriften

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude;
3. Tankstellen;
4. Anlagen für sportliche Zwecke;
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO):
Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmen

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (FGb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan: Bauhof/Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung.

1.1.3 Nebenanlagen

Im Bereich GE1 und GE2 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der L 598.

In diesem Bereich sind Baugrenzenüberschreitungen nicht zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof/Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung“ sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Lageplan.
2. Sofern Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herstellbar und zulässig sind und auch so errichtet werden oder eine Versickerung des Oberflächenwassers von Stellplätzen erfolgt, müssen diese nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Ausnahme: Sofern aus boden- oder wasserrechtlichen Gründen eine wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen nicht zulässig ist, müssen die Stellplätze nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan
Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhen entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.
Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte der Gebäude
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe des Gebäudes

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Abweichende Bauweise (a)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus den im Plan festgesetzten Baugrenzen (Baufenster)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baugrenzen.
Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der Landesstraße L 598.
Entlang der L 598 sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Schutzstreifen Gashochdruckleitung:

Im Bereich der Gashochdruckleitung (siehe Eintragung im Lageplan) nebst beidseitigem Schutzstreifen von 3,0 Meter sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung und mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens (Stadtwerke Heidelberg) zulässig.

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
2. Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
3. Garagen sowie Carports sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein, ohne Tor und Absperrung vorgesehener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Anbringung von elektrisch zu öffnenden Toren entfällt diese Verpflichtung.
Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von min. 1,5 m einzuhalten.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) Siehe Einzeichnungen und Beschriebe im Lageplan;

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die im Gewässerentwicklungsplan für den Leimbach vorgesehenen Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen.

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

Behandlung von Oberboden:

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 Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

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

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Büroräumen in Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind entsprechend Lärmpegelbereich III, Tabelle 8 der DIN 4109 (herausgegeben vom Normenausschuss für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) – Schallschutz im Hochbau – vom November 1989 zu bemessen. (Siehe nachfolgende Tabelle)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rolladenkästen. Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baumstandorte.

Es sind heimische Laubbäume mindestens II. Ordnung (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind schlanke Wuchsformen zu verwenden.

2. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baumscheibe ist eine Fläche von mindestens 1,5 m x 1,5 m als offene Bodenfläche zu erhalten.

3. Dachbegrünungen: Die flach geneigten Dächer bis 15 Grad Neigung sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,12 m betragen.

Sofern auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15 Grad Neigung Photovoltaikanlagen errichtet werden, entfällt die vorstehende Verpflichtung.

1.11 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Drainagen zur Absenkung des Grundwassers sind unzulässig.

2.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (Siehe Merkblatt für den Bauherren – Bodenschutz bei Bauarbeiten vom LRA)

2.3 Denkmalschutz (§§ 20, 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlast „Schweinsgraben“.

In der Altlastenuntersuchung ist hierzu ausgeführt:

Schweinsgraben

Der Bereich des ehemaligen Entwässerungsgrabens „Schweinsgraben“ verläuft über den Geltungsbereich des vorstehenden Bebauungsplanes. Die Altlastenuntersuchung führt aus:

„Verfüllung des Schweinsgrabens von ca. 1970 bis 1975 mit Bauschutt und Erdaushub, anteilig vermutlich Hausmüll. Ablagerungsfläche ca. 3,5 km lang, ca. 4 – 5 m breit. Nutzung zum Erhebungszeitpunkt durch Wohnhäuser mit Hausgärten, z.T. Ackerflächen.

Lage im Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlich genutztem Gebiet, innerhalb WSG IIIb, GW-Flurabstand ca. 4 – 5 m.

Erhobene Schadstoffe: Keine Hinweise durch Recherche.

Bewertungsrelevante Kriterien: sensible Folgenutzung, Lage in WSG III b.

Bewertungsvorschlag: „B“. Untersuchungen sollten vorläufig stichprobenartig durchgeführt werden.

3.2 Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderung der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzungen vereinbar sind.

3.3 Energie

Alternative Energien werden empfohlen.

3.4 Hochwassergefährdung

Beim Plangebiet handelt es sich auch nach Durchführung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme „Sanierung Leimbach“ um ein hochwassergefährdetes Gebiet nach § 80 Wassergesetz (100 jähriges Hochwasserereignis)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen – wenn möglich Retentionszisternen – zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Ferner wird empfohlen, flach geneigte Dächer zu begrünen.

3.6 Hauptförderleitung

Über das Gelände des gemeindlichen Bauhofs führt eine Hauptförderleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe. Die Leitung darf nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Grabarbeiten im Leitungsbereich bedürfen der Abstimmung mit dem Verband. Veränderungen der Überdeckung müssen durch den Verband genehmigt werden.

3.8 Gashochdruckleitung

Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Heidelberg. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Auf Ziffer 1.4 der schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

3.9 Stromversorgung

Vor Baubeginn sind vom Bauherren bzw. den Baufirmen die Leitungspläne bei der EnBW einzuholen.

Sandhausen, den 24.02.2014

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister

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

Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 06.03.2014

Kletti
Bürgermeister