



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Bruchhausen“, 1. Änderung,
Gemeinde Sandhausen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig (Vergnügungsstätten im Sinn des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

Das ausgewiesene „Dorfgebiet“ wird gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

1.1.1 MD¹-Gebiet

Auf den Flächen des „Dorfgebiet“ (MD¹-Gebiet) sind die im § 5 Abs. 2 Ziffern 1-7 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen.

Die unter den Ziffern 8 und 9 des § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im MD¹-Gebiet **nicht** zulässig.

1.1.2 MD²-Gebiet

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen (MD²-Gebiet) sind ausschließlich die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, **ohne** die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen.

Alle anderen im § 5 Abs. 2 Ziffern 2-9 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO hier **nicht** zulässig.

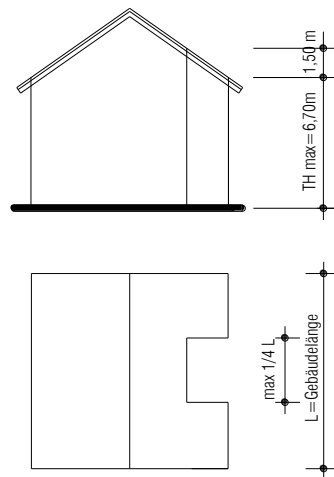
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte 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.



Bei Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten ist die angegebene maximale Traufhöhe bei jeder Gebäudeeinheit einzuhalten.

2.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn durch einen Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, die unter der Ziffer 2.1. angegebene Traufhöhe um maximal 7,50 m überschreiten.

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

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6. BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die als „privates Grün“ ausgewiesene Fläche ist extensiv zu pflegen bzw. als Gartenland zu nutzen.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind unzulässig.

Hiervon abweichend dürfen auf der Teilfläche des Flurstückes Nr. 6044 transparente Einfriedigungen mit einer Höhe von maximal 1,50 m errichtet werden.

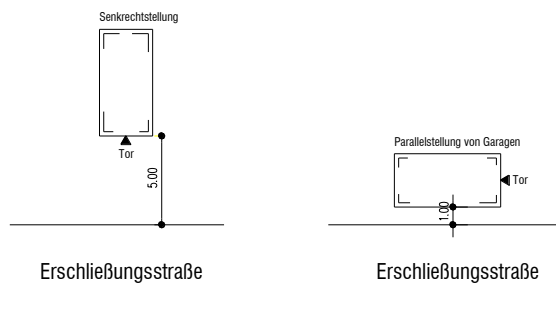
5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO)

5.1.

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.



5.2.

Die maximal zulässige Größe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MD₁-Gebiet einem umbauten Raum von 20 m³.

B Empfehlungen, Hinweise

1. Archäologie

Im gesamten Bereich Bruchhausens ist mit archäologischen Befunden aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes zu rechnen (KD nach § 2 DSchG). Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Sollten solche entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

2. 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).

3. Artenschutz

Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten. Dieses betrifft Gebäudeabriss, An- und Umbauten von Gebäuden, den Ausbau vorhandener Dächer, aber auch 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.

4. 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.

Vorteile des Gründaches :

Regenwasserspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr

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 einen 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.

Für eine mögliche Versickerung/Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser im „Gewerbegebiet“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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.

5. Empfehlungen für die Ausbildung begrünter Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dächer von flach geneigten Gebäuden und Garagen als begrünte Flächen auszubilden und diese auf einer mindestens 12 cm oder 10 cm mächtigen Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodenbedeckenden Gewächsen zu bepflanzen.

Unter 5° Neigung muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Es wird empfohlen, alle im Plangebiet bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, im oben genannten Sinne zu begrünen.

6. Zisternen

Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Retentionsteil einzubauen und zu betreiben.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder ...

a) über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.

b) an die Kanalisation angeschlossen werden.

c) über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde Sandhausen und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

7. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über die Daten und den Kartendienst der LUBW abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus der Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 52 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Dies ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

8. **Schwermetall-Vorkommen**

Bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes ist es nicht auszuschließen, dass durch den historischen Bergbau – geogenbedingt – erhöhte Schwermetallgehalte in den Böden vorhanden sein können. Im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben wird auf das Merkblatt der Gemeinde Sandhausen über die „Schwermetall-Problematik“ hingewiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.03.2019 / 30.09.2019 / 02.03.2020 – 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