

Bebauungsplan „Haydnstraße/Beethovenstraße“

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 nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen und daher unzulässig.

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.

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

In den Bereichen WA2 und WA3 sind Gebäude mit maximalen Außenmaßen von 150,0 qm zulässig. (Außenmaße = Außenmaße Gebäude incl. Mauerwerk, einschließlich untergeordnete 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 Bereich WA 1 und WA 2 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNV

1.3.1.2 Bereich WA 3 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser

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.

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.

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.

1.5.2 Firsthöhe

Entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Bezugspunkte:

WA1: Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante in der Mitte des Gebäudes

WA2 Unterer Bezugspunkt:

und WA 3: Oberkante Rohboden Erdgeschoss

WA1, 2 und 3:

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren)

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)

Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind innerhalb und 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.

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

1.7.2 Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

Sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.8 Anpassungsvorschriften

Bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen 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 Gebäuden, Gebäudeteilen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden als Flachdach zulässig sind und als Flachdach ausgeführt werden, sind diese dauerhaft zu begrünen. (Extensive Begrünung mit einer Substratschicht > 10 cm)

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.).

Sofern Stellplätze neu hergestellt oder entfernte Stellplätze wieder hergestellt werden, sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Regelung in den „Örtlichen Bauvorschriften“ zu diesem Bebauungsplan)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, sind zu begrünen (Regelung in den „Örtlichen Bauvorschriften“)

Sandhausen, den 27. September 2010

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

1. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)
2. Alternative Energiearten werden empfohlen
3. 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.
4. Zur Vermeidung von Beschädigungen von Leitungen sowie die Sicherung des freien Zuganges für Leitungen sind die Bauherren verpflichtet, sich über vorhandene Leitungsbestände zu informieren.
5. Für Neu- und Anbauten werden ausreichend bemessene Zisternen empfohlen

(2 m³ pro 100 m² Dachfläche)

6. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen) darf 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.

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

Sandhausen, den 30. September 2010

Kletti
Bürgermeister