



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstrasse“, Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Sandhausen

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

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

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan**

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) 1,2 und 3. BauNVO um 50 % überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei angerechnet werden auch die Grundstücksanteile, die im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ ausgewiesen sind.

PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise werden bei der Ermittlung der Grundfläche zu 50 % mitgerechnet werden.

#### 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

**entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen  
des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes**

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei angerechnet werden auch die Grundstücksanteile, die im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ ausgewiesen sind.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festgesetzt wird die „**offene Bauweise**“, überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern, bzw. die „**abweichende Bauweise**“.

#### **3.1. „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit der Abweichung, dass die nachfolgend beschriebenen einseitigen Grenzbebauungen zugelassen sind. Diese dürfen je Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge von 18,00 m nicht überschreiten.

##### **„Stranggasse“**

- Flurstück Nr. 1735/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze mit dem Flurstück Nr. 1802/2
- Flurstück Nr. 1802/1  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1800/8
- Flurstück Nr. 1551/17  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1551/12;  
an die Grenze zum Flurstück Nr. 1551/18 darf bis auf 1,00 m herangebaut werden
- Flurstück Nr. 1551/12  
zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen mit den Flurstücken Nr. 1551/11  
und Nr. 1551/17
- Flurstück Nr. 1551/17  
zulässig ist eine Bebauung auf den gemeinsamen Grenzen mit den Flurstücken Nr. 1551/11  
und Nr. 1551/12

##### **„Theodor-Heuss-Straße“**

- Flurstück Nr. 1560/1  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze mit dem Flurstück Nr. 1560/4
- Flurstück Nr. 1557/5  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1552/2

##### **„Große Ringstraße“**

- Flurstück Nr. 1777/3  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze mit dem Flurstück Nr. 1777/1
- Flurstück Nr. 1777/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1780/3
- Flurstück Nr. 1780/3  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück  
Nr. 1782/2
- Flurstück Nr. 1782/2  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1786/2
- Flurstück Nr. 1786/2  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1782/2
- Flurstück Nr. 1793/1  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1791/3

- Flurstück Nr. 1796/1  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1793/1
- Flurstück Nr. 1798/1  
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1796/1
- Flurstück Nr. 1775/2  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1777/2
- Flurstück Nr. 1777/2  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1780/2
- Flurstück Nr. 1780/2  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1782/1
- Flurstück Nr. 1782/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1786/1
- Flurstück Nr. 1786/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1782/1
- Flurstück Nr. 1788/2  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1786/1
- Flurstück Nr. 1791/2  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1788/2
- Flurstück Nr. 1794/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1791/2

#### **„Kisselgasse“**

- Flurstück Nr. 1774/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1774/3
- Flurstück Nr. 1774/3  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1774/1
- Flurstück Nr. 1779/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1781/1
- Flurstück Nr. 1781/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1785/1
- Flurstück Nr. 1785/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1788/1
- Flurstück Nr. 1788/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1791/1
- Flurstück Nr. 1791/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1793/3
- Flurstück Nr. 1793/3  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1795/1
- Flurstück Nr. 1795/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1797/1
- Flurstück Nr. 1797/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1799/1

- Flurstück Nr. 1799/1  
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 1801/3  
sowie, auf einer Länge von 8,00 m, zum Flurstück Nr. 1801/4

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

##### **4.1. Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßenraum wird nicht zugelassen.

Demgegenüber kann gem. § 31 Abs.1 BauGB die Bebauung ausnahmsweise um bis zu 1,50 m in Richtung der Baufläche zurückversetzt werden, d. h. vom Straßenraum abrücken.

Ausnahmsweise kann anstelle eines Baukörpers auch ein Garagengebäude zugelassen werden, wenn dieses auf einer Länge von zweidritteln der Grundstücksbreite erfolgt und das Gebäude eine Traufhöhe von mehr als 3,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante) und eine Dachneigung  $\geq 28^\circ$  aufweist.

##### **4.2. zulässige Überschreitung der Baugrenzen**

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen zugelassen werden :

- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer etc. bis maximal 1,50 m über die Baugrenze auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge
- Erker, welche die Baugrenze um bis zu 0,75 m mit einer Grundfläche von maximal 4,00 m<sup>2</sup> überschreiten.  
Die Breite des Erkers darf maximal einem Drittel der Gebäudelänge entsprechen.
- Terrassen bis maximal 3,00 m über die Baugrenze auf maximal zwei Dritteln der Gebäudelänge

Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

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

##### 5.1.

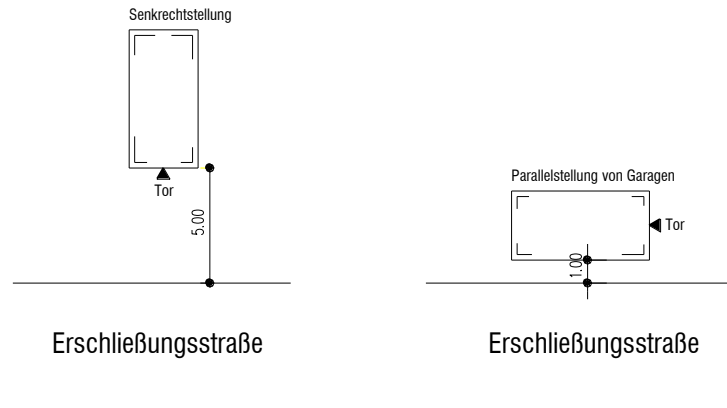
Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 5.2.

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.



5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

## **6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **6.1. Sichtfelder**

Die festgesetzten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## **7. Grünflächen**

Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind, bis auf einen Geräteschuppen je Grundstück bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum sowie transparente Einfriedigungen, unzulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Versiegelungen jeglicher Art.

## **8. Nutzungen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 (2) BauGB)**

Auf den Flurstücken Nr. 1776/4 und Nr. 1776/6 darf eine Bebauung gemäß der vorgenommenen Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ erst dann verwirklicht werden, wenn alle erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungs-Maßnahmen hinsichtlich der belasteten Böden durchgeführt, die Unbedenklichkeit bescheinigt oder die Bodenkontaminationen beseitigt wurden.

## **9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)**

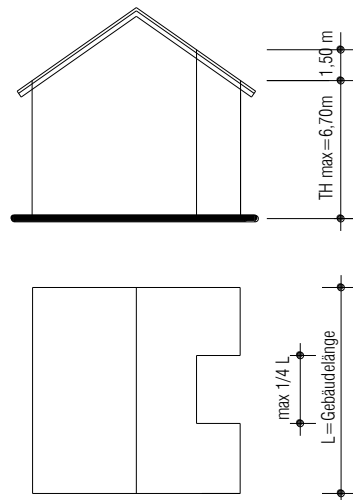
### **9.1. Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6,70 m. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. bei einer rückwärtigen Bebauung mittig der Zufahrt 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.



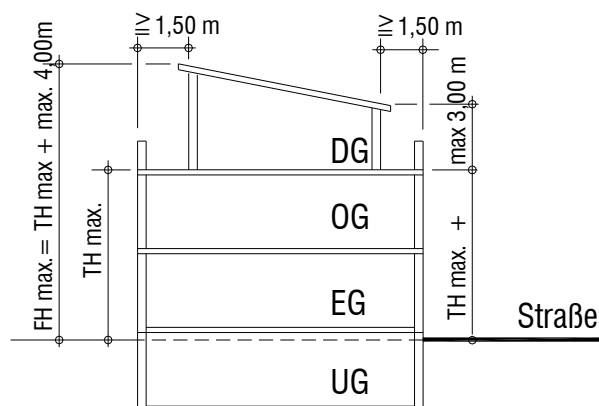
## 9.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die unter der Ziffer 8.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

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

## 9.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 8.1. festgesetzte Traufhöhe darf um 3,00 m überschritten werden, wenn im Dachgeschoss die Außenwände um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten und die Firsthöhe des Gebäudes die unter Ziff. 8 1 festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.



Hinweis :

Einseitige Pultdächer sind bei Staffelgeschossen unter der Voraussetzung zugelassen, dass die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Dachfläche sich in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche neigt (siehe Ziffer 1.1.1 der „Örtliche Bauvorschriften“).

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### 1. Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Sandhausen sind im Plangebiet folgende Altlasten vorhanden :

Flst.-Nr.	Straße, Hausnummer	Altlast	Objekt-Nr.	Kategorie
4214	Theodor-Heuss-Straße 37	Ehemalige Kiesgrube	00090	
4215	Theodor-Heuss-Straße 39			
4216	Theodor-Heuss-Straße 41			
4217	Theodor-Heuss-Straße 43			
1776	Kinderspielplatz und öffentliche Grünfläche			
1776/2	unbebaut, nicht vergeben			
1776/3				
1776/1				
1776/5				
1776/4	Hauptstraße 167	Tankstelle „Schmitt“	07326	weitere Untersuchung erforderlich
1776/6				
1774/1	Kisselgasse 23	ehemaliger Mineralölhandel	03391	„Belassen“ zur Wiedervorlage

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 Sanierungs-Maßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Sämtliche Erarbeiten auf den Standorten Objekt-Nr. 00090, 03391 und 07326 sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungs-Maßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 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. Grundwasserschutz / Niederschlagswasser-Beseitigung

**Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes III (WSG 226.210) des ZV Wasserversorgung „Hardtgruppe“.**  
**Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.**

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- Die Erdwärme-Nutzung mittels Erdwärme-Sondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten.  
Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung von reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung von 49 m unter Geländeoberkante, durch das Wasserrechtsamt in einem Anzeige- oder Genehmigungsverfahren festgestellt.
- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildungsrate zu beachten.
- Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden.  
Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ wird verwiesen.
- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sollten als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, keine Verwendung finden.  
Diese Empfehlung gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.
- Zwecks einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen einzubauen und flach geneigte Dächer zu begrünen.

### 4. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten. Dieses betrifft 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.02.2016/02.03.2016/24.04.2017 – 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