GEMEINDE SANDHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"VIEHTRIEB III"

3. ÄNDERUNG

08.03.2016 | **Maßstab = 1:500**

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 19 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

18.04.2016	
15.06.2016	
10.08.2016	
12.10.2016	

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.09.2015 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.10.2015.

II. Am 06.07.2016 fand im Rathaus der Gemeinde Sandhausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Dieser Termin wurde am 01.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2016 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am 12.10.2016 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Rahmen der Abwägungsentscheidung Ergänzungen im Änderungs-Entwurf vorgenommen.

IV. Aufgrund dieser Planänderung wurde der Beschluss gefasst, der Öffentlichkeit nochmals die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf in Form einer öffentlichen Auslegung einzuräumen. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.10.2016 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 05.12.2016 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 31.10.2016 die nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

V. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 20.02.2017 als Satzung beschlossen worden.

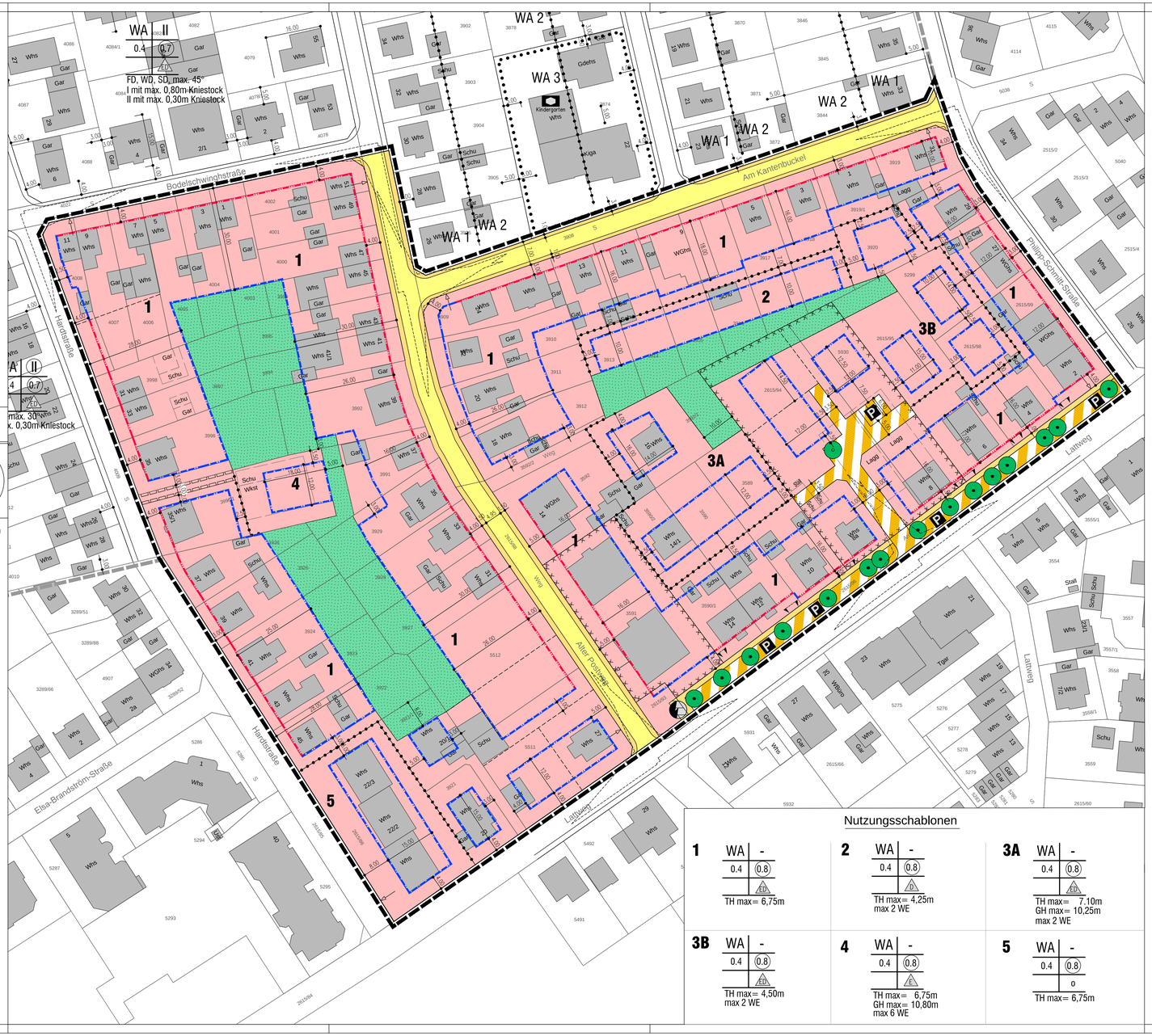
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Sandhausen, 21.02.2017

.....
Georg Kletti, Bürgermeister

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.03.2017 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Nutzungsschablonen

1
WA	-
0.4	(0.8)
	ED

TH max= 6,75m

2
WA	-
0.4	(0.8)
	D

TH max= 4,25m
max 2 WE

3A
WA	-
0.4	(0.8)
	ED

TH max= 7,10m
GH max= 10,25m
max 2 WE

3B
WA	-
0.4	(0.8)
	ED

TH max= 4,50m
max 2 WE

4
WA	-
0.4	(0.8)
	E

TH max= 6,75m
GH max= 10,80m
max 6 WE

5
WA	-
0.4	(0.8)
	o

TH max= 6,75m

Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.4.1 TH max= maximale Traufhöhe

2.4.2 GH max= maximale Gebäudehöhe

2.4.3 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grund-flächenzahl (GRZ) | Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Bauweise
maximal zulässige Traufhöhe
maximal zulässige Gebäudehöhe
maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. o offene Bauweise

3.1.1. E nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. D nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3 ED nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

3.2. a abweichende Bauweise

3.3. Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

4.1 max 2 WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

5.1. Straßenbegrenzungslinien

5.2. Straßenverkehrsfläche

5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.3.1 P öffentliche Parkplatzfläche

5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

5.4.1 Ein- und Ausfahrt

5.5. Sichtdreieck 3 / 30 m

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

6.1. Umspannstation

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

7.1. Private Grünfläche

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

8.1.

9. Anpflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

9.1. Anpflanzen von Einzelbäumen

9.2 Erhalt von Einzelbäumen

10. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten (§ 9 (5) 3. BauGB)

10.1.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

12. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)