



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Viehtrieb III – 3. Änderung“,  
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 60 % überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei **nicht angerechnet werden** die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

#### 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 **nicht angerechnet werden** die Flächen, die als „private Grünfläche“ 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**“ in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern

Für das Flurstück Nr. 2615/86 gilt die „offene Bauweise“ gemäß § 22 BauNVO, ohne einschränkende Vorgaben.

### **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 auf der Grundlage des § 31, Abs.1 BauGB als Ausnahme ein Abrücken der Bebauung um bis zu 1,50 m in Richtung der Baufläche zugelassen werden.

#### **4.2. zulässige Ausnahme-Möglichkeiten von den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien**

Außerhalb der Baugrenzen können, als Ausnahme und Befreiungen gemäß § 31 BauGB, 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 Ausnahme-Möglichkeiten können nur insoweit beantragt und genehmigt werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

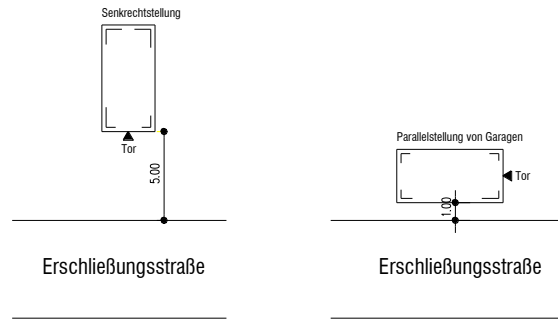
### **5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

#### 5.1.

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.

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. Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

Die zulässigen Einfahrtbereiche über die öffentliche Parkfläche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen (die zulässige Einfahrtbreite entspricht der Darstellung, einschließlich der „Dreiecksymbole“).

Über die nicht gekennzeichneten Bereiche des öffentlichen Parkplatzes darf nicht ein- und ausgefahren werden.

## **8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

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 im Sinne der Ziffer 3.1. der „Örtliche Bauvorschriften“, unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Versiegelungen jeglicher Art.

## **9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

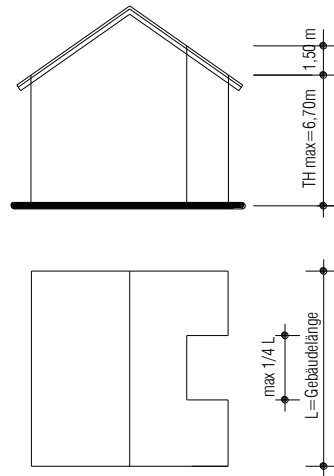
### 9.1. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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.



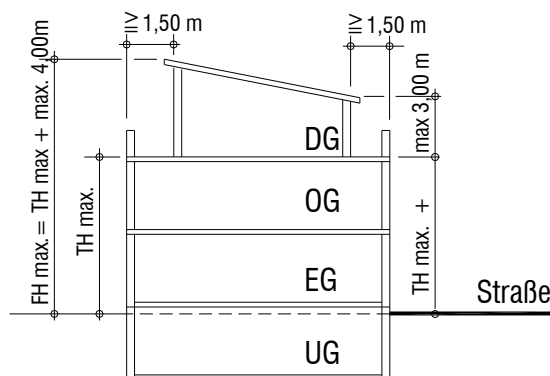
## 9.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn durch die Ziffer 9.3. oder durch Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ nicht anders festgesetzt, die unter der Ziffer 9.1. angegebene Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

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

## 9.3. Staffelgeschoss

Die unter der Ziffer 9.1. 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 der Ziffer 9.1. festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.



## **B Empfehlungen, Hinweise**

### 1. Altlasten

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

<b>Flst.-Nr.</b>	<b>Straße, Hausnummer</b>	<b>Altlast</b>	<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Kategorie</b>
3591	Lattweg 16	Schrott- und Altmaterial-Handel	03393	„Belassen“ zur Wiedervorlage
2615/118 2615/94	Lattweg 8 und 8 a	Schrotthandel und Sortierbetrieb	03392	„Belassen“ zur Wiedervorlage

Die aufgelisteten altlastverdächtigen Flächen wurden im Zuge einer Nacherhebung inzwischen als „A-Fall“ (archivieren) neu bewertet.

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.

Es wird darauf verwiesen, dass es bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesen Flächen nicht auszuschließen ist, dass abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

### 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 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 (1. 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. **Dezentrale Niederschlagswasser-Beseitigung**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist bei einer dezentralen Niederschlagswasser-Beseitigung auf unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blei-Eindeckungen zu verzichten.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.06.2016/01.08.2016/12.10.2016/19.02.2017 – 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