



**GEMEINDE SANDHAUSEN
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"HAYDNSTRASSE / BEETHOVENSTRASSE"**

M.1:500

ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0.8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB und § 22 BauNVO)**
 - △ offene Bauweise, Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (1) BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Fahrbahn- und Gehwegflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (2) BauGB)**
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 - Trafostation

Sandhausen, den 27. September 2010

Michael Schirok
Michael Schirok, Ortsbaumeister



Nutzungsschablonen

Bereich WA1

WA1	
o	
0,4	0,8
TH 5,8	FH 14,5

Wa: Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise

0,4: Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

TH: Maximale Traufhöhe
FH: Maximale Firsthöhe

Bereich WA2

WA2	
o	
0,4	0,8
VG 1	FH 7,0
Außenmaß Gebäude max. 150 qm	

Wa: Allgemeines Wohngebiet

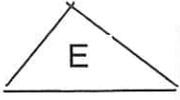
Offene Bauweise

0,4: Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

VG: Anzahl maximale Vollgeschosse
FH: Maximale Firsthöhe

Maximale Außenmaße
Gebäude

Bereich WA3

WA3	
	
0,4	0,8
VG 1	FH 7,0
Außenmaß Gebäude max. 150 qm	

Wa: Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise
Einzelhaus

0,4: Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

VG: Anzahl maximale Vollgeschosse
FH: Maximale Firsthöhe

Maximale Außenmaße
Gebäude

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

S a t z u n g
Über Örtliche Bauvorschriften
Zum Bebauungsplan
„Haydnstraße/Beethovenstraße“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) , zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat am 27. September 2010 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haydnstraße/Beethovenstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der Anlage 1 – Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich.
Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haydnstraße/Beethovenstraße“.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind

Örtliche Bauvorschriften vom 27. September 2010 (§ 3 dieser Satzung)

Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich vom 27. September 2010

Begründung (Beigabe)

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten folgende Festsetzungen:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Stellung, die Höhenlage und die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude anzupassen.

2 Dachformen / Dachneigungen

2.1 Bereich WA1

Zulässig sind alle Dachformen, ausgenommen Flachdach.
Die maximale Dachneigung beträgt 40 Grad.

Bei Doppelhäusern muß die Dachform und die Dachneigung der jeweiligen Gebäude identisch sein.

Sofern die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäude als Flachdach ausgeführt werden, so sind diese dauerhaft zu begrünen. (Extensive Begrünung mit einer Substratschicht > 10 cm)

2.2 Bereich WA2 und WA3

Zulässig sind alle Dachformen
Die maximale Dachneigung beträgt 40 Grad.

Bei Doppelhäusern muß die Dachform und die Dachneigung der jeweiligen Gebäude identisch sein.

Sofern die Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäude als Flachdach ausgeführt werden, so sind diese dauerhaft zu begrünen. (Extensive Begrünung mit einer Substratschicht > 10 cm)

3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach

Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den Systemskizzen Nr. a bis d zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach
Sonderformen:
Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
Gauben mit einem Segmentbogendach
- b) Zwerchgiebel
- c) Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Fledermausgauben

Allgemeine Bestimmungen:

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge, je Dachseite, nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Giebelständige Gauben

Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 4,0 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Schleppgauben

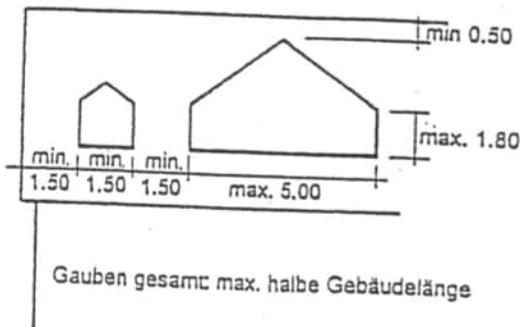
Die Schleppgauben und deren abgewandelte Formen wie Trapez- und Fledermausgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

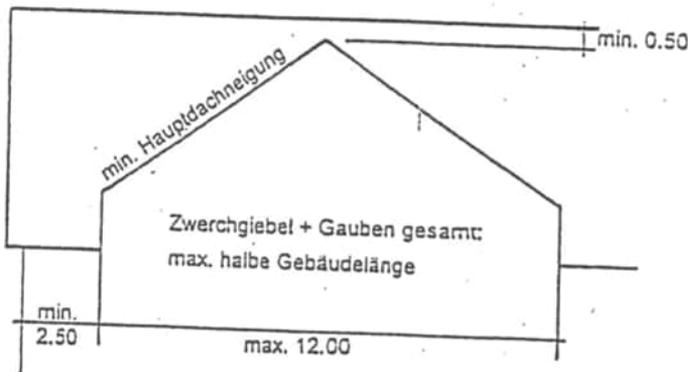
Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

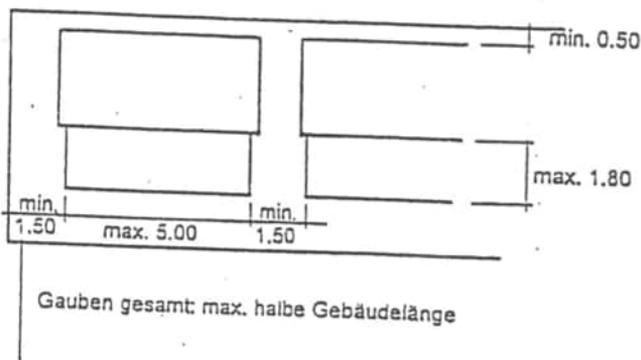
a Giebelständige Gauben



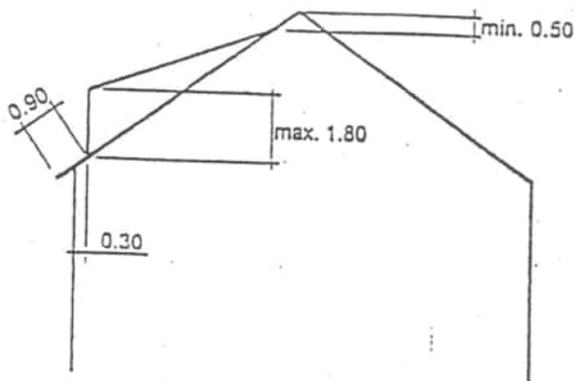
b Zwerchgiebel



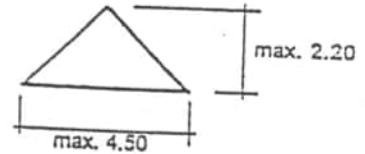
c Schleppgauben



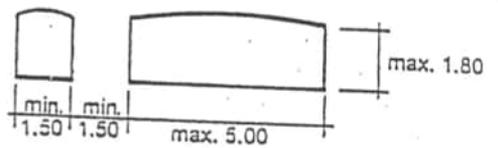
Regelquerschnitt



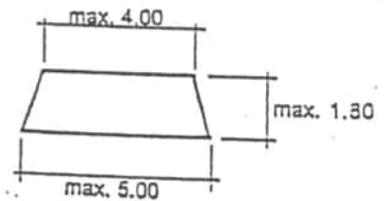
a1 Dreiecksgaube



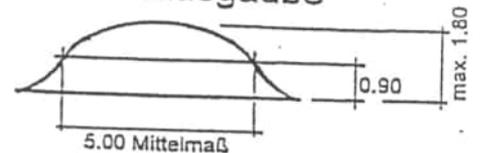
a2 Segmentbogengaube



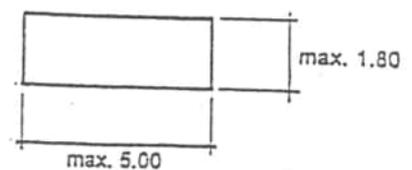
c1 Trapezgaube



c2 Fledermausgaube



c3 Rechteckgaube



4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Es dürfen nur heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

5 Anzahl und Ausgestaltung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und größer	2,0 Stellplätze

Ergeben sich aufgrund der vorstehenden Regelung bei der Berechnung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen Bruchzahlen, so ist auf die nächst höhere gerade Zahl aufzurunden.

Sofern neue Stellplätze errichtet oder entfernte Stellplätze wieder hergestellt werden, sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und vorzugsweise mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster belegt werden.

6 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

7 Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Automaten sind nicht zulässig.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sandhausen, den 27. September 2010



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

- a) Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)
- b) Alternative Energiearten werden empfohlen.
- c) 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.
- d) Vermeidung von Beschädigungen von Leitungen sowie die Sicherung des freien Zuganges für Leitungen sind die Bauherren verpflichtet, sich über vorhandene Leitungsbestände zu informieren.
- e) Für Neu- und Anbauten wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen (2 m³ pro 100 m² Dachfläche) herzustellen.

Sandhausen, den 27. September 2010



Kletti
Bürgermeister



Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 30. September 2010



Kletti
Bürgermeister

