

Bebauungsplan „südliche Hardtstraße“

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)

Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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.

Flächen mit wasserdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) sind auf diese Flächen nur zur Hälfte anzurechnen.

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)

abweichende Bauweise:

Offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 20 m.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Errichtung von Balkonen und Terrassen um 1,50 m sowie durch Erker um 0,75 m überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nicht verletzt werden.

1.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen für Kleintierhaltungen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

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 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf max. 30 cm über dem jeweiligen Erschließungsweg festgelegt.

1.5.2 Traufhöhe

sh. Planeintrag

Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie der Hauswand mit der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Traufhöhe dem angrenzenden Nachbargebäude anzupassen.

1.5.2 Firsthöhe

sh. Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt:	Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.
Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren) / Schnittpunkt Außenwand

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 auch 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. Bei einem Abstand von weniger als 5,0 m sind elektrische Garagentoröffner vorzusehen.

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

1.7.2 Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück (auch außerhalb der Baugrenzen) herzustellen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

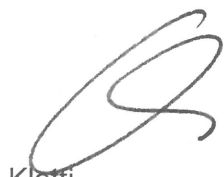
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

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.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Sandhausen, den 02.05.2011



Kletti
Bürgermeister



Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

1. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).
2. Erneuerbare 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 02.05.2011



Kletti
Bürgermeister

