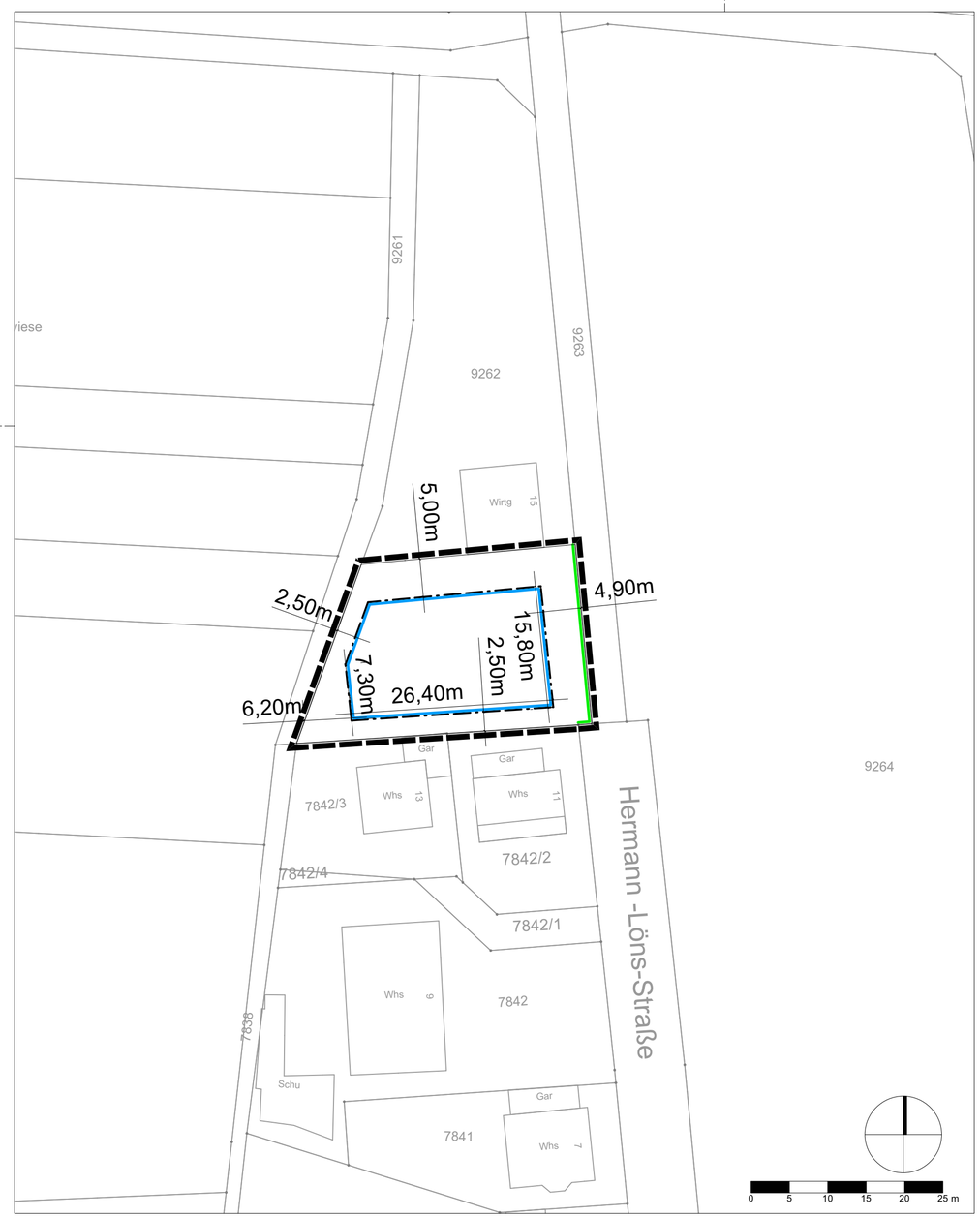

LEGENDE

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7842 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 20,0 m — Bemaßung

SATZUNG

zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am __.__.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

(1) Ein Teil des Flurstücks 9262 der Gemarkung Bad Mingolsheim, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Mischbaufläche ausgewiesen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst das Gebiet, welches innerhalb des im Lageplan eingetragenen Geltungsbereiches liegt (ca. 767 m²).

(2) Maßgebend ist der Lageplan im Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom 14.04.2025.

§ 3 Festsetzungen

(1) Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen.

(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert (GRZ II von 0,6) überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(3) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(4) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

(5) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

(6) Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann entnommen werden, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf das potenzielle Vorkommen von Reptilien, im Rahmen des Bauantrages bzw. spätestens im Jahr vor der Baufeldräumung durchzuführen sind.

(7) Im straßenseitigen Grundstücksbereich (Vorgarten) – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche – sind mindestens zwei standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz https://neobiota.bfn.de.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

(1) Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Geschossigkeit sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von bis zu 2/3 der Gesamtdachlänge zulässig. Bei Unterschreitung der maximal zulässigen Geschossigkeit sind Dachgauben ohne Längenbeschränkungen allgemein zulässig.

(2) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

(3) Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 2 Pkw-Abstellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze ("gefangene Stellplätze") lediglich als 1 Stellplatz gewertet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.03.2025

Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage	22.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.03.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.03.2025 - 11.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	07.03.2025 - 11.04.2025

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.2025

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Innenbereichssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Bad Schönborn, __.__.2025

Klaus Detlev Huge
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses __.__.2025

Mit der Bekanntmachung ist die Innenbereichssatzung in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Innenbereichssatzung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bad Schönborn bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Bad Schönborn, __.__.2025

Klaus Detlev Huge
Bürgermeister

**Gemeinde Bad Schönborn -
Ortsteil Bad Mingolsheim**

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Projekt: **"Hermann-Löns-Straße 15"**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhalt: **01 Planteil mit Festsetzungen**

Projektnummer	24048_1	Datum	14.04.2025
Maßstab	1:500	bearbeitet / geprüft	KPL / DWI

BHM Planungsgesellschaft mbH
Bruchsal ▪ Freiburg ▪ Nürtingen
fon 07022-90984-50
fax 07251-98198-29
info@bhmp.de
www.bhmp.de