

# **Gemeinde Bad Schönborn**

## **Bebauungsplan INSEL**

### **3. Änderung**

#### **Textteil**

**Der Bebauungsplan INSEL hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:**

1. Planzeichnungen M 1:250
2. Textliche Festsetzungen
3. Örtliche Bauvorschriften

**Dem Bebauungsplan sind beigelegt:**

1. Begründung zum Bebauungsplan

**Rechtgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014.
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

Entsprechend Einschriebe im Plan.

- 1. Art der Baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB  
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Teil des Baubauungsplanes und unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl**  
§ 19 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ) - Höchstgrenze (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO).  
Entsprechend den Einschrieben im Plan. Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden.  
Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten, werden nicht angerechnet.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 3 BauGB  
§ 23 Abs. 3 BauNVO  
Baugrenze für oberirdische Anlagen. Entsprechend den Festsetzungen im Plan.
- 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 2 BauGB  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um +/- 25 cm abweichen.  
Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die im Plan angegebenen Bezugshöhe bezogen.  
  
TH = 8,00 m  
Die maximal zulässige Traufhöhe darf nicht überschritten werden.  
  
Traufhöhe (TH):  
Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der umlaufenden Brüstung im DG.
- 3. Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 1 BauNVO  
o = offene Bauweise  
Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhäuser (E), Hausgruppen (H) und Doppelhäuser (DH) entsprechend Planeinschrieb zulässig.

- 4. Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 22 LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 5 m<sup>3</sup> umbauter Raum nicht überschreiten.
- 5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
§ 9 Abs. 25a und 25b BauGB
- 5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**  
§ 9 Abs. 25 a BauGB
- An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume – Stammumfassung mind. 12-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6. Eintritt bestimmter Umstände**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Im Plan I, "Baurecht auf Zeit", gelten die darin genannten Bestimmungen "**Vor** Eintritt bestimmter Umstände".
- Die Bestimmungen des Plans II, "**Nach** Eintritt bestimmter Umstände" gelten nur und erst dann, wenn durch den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (Penny-Markt) der Standort aufgegeben wird und es dem Grundstückseigentümer innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten nach Schließung des Markts nicht gelingt, einen neuen Pachtvertrag mit einem Einzelhandelsbetrieb mit vergleichbarem Sortiment und vergleichbarer Verkaufsfläche abzuschließen.
- Die Bestimmungen des Plans I „Baurecht auf Zeit – Vor Eintritt bestimmter Umstände“ werden dann aufgehoben.
- B. Hinweise**
- 1. Boden**
- Zum Schutz des Bodens ist das Bundesbodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden – Württemberg zu beachten.
- 2. Bodenfunde**
- Sofern bei Bauarbeiten Hinweis auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden – Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

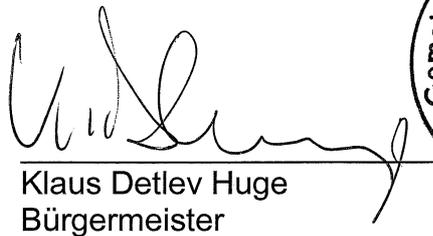
- 3. Altlasten** Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz) beim Landratsamt Karlsruhe einzubeziehen und ggf. erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- 4. Geologische Verhältnisse** Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die Anfertigung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen.
- 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz** Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnte, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Anlieger des angrenzenden Gewässers „Alter Bach“ haben nach § 41 Wasserhaushaltsgesetz das Betreten und das Benutzen ihres Grundstücks im Bereich des im Bebauungsplan eingetragenen Geh- und Fahrrechtes zum Zwecke der Gewässerunterhaltung zu dulden.
- 6. Niederschlagswasser** Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlage empfohlen. Gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasser-Verordnung 2001 (TrinkwV) ist eine solche Anlage bei Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Wasser besitzt keine Trinkwasserqualität. Es besteht die Erfordernis der strikten Trennung und Kennzeichnung einer Brauchwasser-Versorgungsanlage von der Trinkwasser-Hausinstallation bzw. Trinkwassernetz.
- 7. Regenerative Energienutzung** Die Nutzung regenerativen Energieanlagen zur Nutzung von Solarenergie ist ausdrücklich gestattet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 8. Höhensystem** Die Höhenanlagen beziehen sich „auf das neue System“ (N-System)
- 9. Bauvorlagen** Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten, mit Angaben über befestigte Flächenzufahrten, Zugänge, Stellplätze, Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedungen.

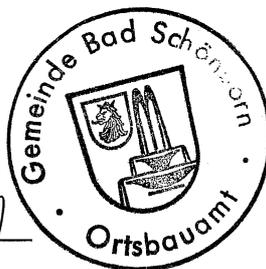
### C. Änderungen bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten dieses Baubauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan INSEL ( r.v. 27.05.1983 ) mit allen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs geändert.

Aufgestellt:  
Deizisau, den 14.03.2014

Index  
Ergänzt/geändert am 05.06.2014/16.10.2014/24.10.2014/20.01.2015

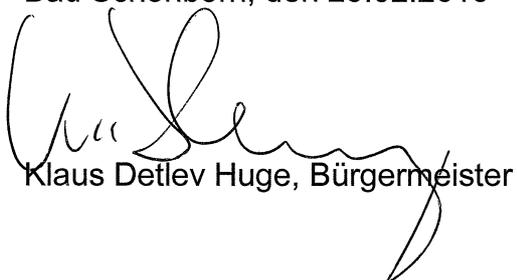
  
Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister

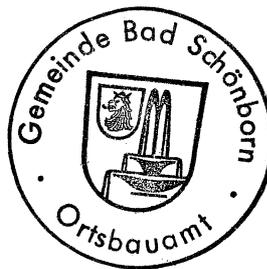


### Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 24.02.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 25.02.2015

  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



**Örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan INSEL  
Gemeinde Bad Schönborn  
Landkreis Karlsruhe  
3. Änderung**

**D. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

**1. Gestaltung der Gebäude**

§ 74 Abs. 1 LBO

**1.1 Dachform und Dachneigung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen. Die Dächer der Häuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Hauptgebäude:

Es sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0°- 5° zulässig.

**1.2 Dachdeckung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flachdächer:

Flachdächer sind mit Kiesschüttung auszuführen. Eine Begrünung ist ausdrücklich gestattet.

**1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind Metallverkleidungen zulässig.

**2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leitung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**3. Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

**4. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

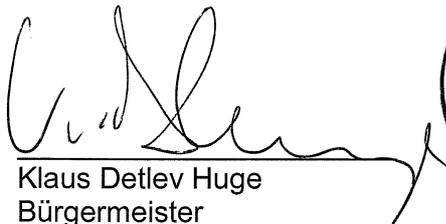
Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.

- 5. Standorte für Müllbehälter**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen
- 6. Einfriedungen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Einfriedungen sind nur als Drahtgeflechtzäune ohne Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Sie sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Zaun). Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Rankgerüste und -zäune aus Holz, Metall und Drahtgitter sowie weitere Maßnahmen die dem Schall- und Sichtschutz dienen, bis zu einer Höhe von 2,50 m entlang der Heidelberger Straße.
- 7. Gestaltung der unbebauten Flächen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
und Abs. 3 Nr. 1 LBO
- Im Planbereich sind geringfügige Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- 8. Ordnungswidrigkeiten**  
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
- 9. Stellplätze und Garagen**
- Nach § 37 LBO Baden-Württemberg und §§ 12 und 15 BauNVO.  
Abweichend von § 37 Abs.1 werden je Wohnung 2 Stellplätze erforderlich.  
Ansonsten gilt zur Berechnung der Stellplatzanzahl die VwV Stellplätze des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 4.August 2003.
- 10. Änderung bisheriger Festsetzungen**
- Mit In-Kraft-Treten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden alle bisher im räumlichen Geltungsbereich gültigen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Baubauungsplan INSEL im Rahmen der Änderung außer Kraft gesetzt.

## 11. Geh- und Fahrrecht

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird zugunsten der Gemeinde Bad Schönborn ein Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung und Instandsetzung des Baches und der Böschung eingetragen.

Aufgestellt:  
Deizisau, den 14.03.2014

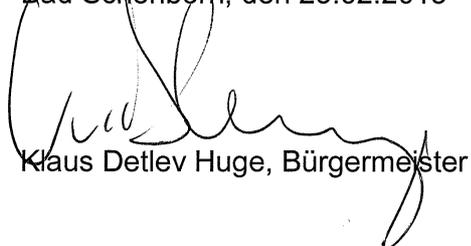
  
Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister



### Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 24.02.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 25.02.2015

  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



# Gemeinde Bad Schönborn

## Bebauungsplan INSEL

### 3. Änderung

#### Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim, angrenzend an die B 3 (Heidelberger Straße) gelegen. Es umfasst mit einer Fläche von ca. 0,3 ha das Flurstück Nr. 156/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücks Nr.156/3 (Badstubenrain).
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr.156/3 (Badstubenrain).
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr.153/1 (Alter Bach).
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3545/13 (Gehweg).

#### 2. Beschreibung des Plangebiets

Das relativ ebene Gelände ist bereits voll erschlossen und bebaut. Es ist aktuell mit einem Gebäude mit Einzelhandel (Verkaufsfläche 642 m<sup>2</sup>, Nebenfläche wie bsp. Lager, Büro, Personalräume: 224 m<sup>2</sup>) im EG und Büronutzung im DG (Nutzfläche: 580 m<sup>2</sup>, derzeit nicht vermietet) bebaut. Weiter sind auf dem Gelände 59 offene Parkplätze angelegt. Die Erschließung findet über den Badstubenrain statt. Das Plangebiet ist eingebettet in ein Wohngebiet (WA). Westlich führt die B 3 (Heidelberger Straße) vorbei. Im südlichen Bereich befindet sich eine Grünzone mit dem Uferbereich des Alten Bachs.

#### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, die Fläche nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages mit dem Lebensmitteldiscounter entweder weiter in der Nutzung als Einzelhandelsstandort mit nah- und zentrumsrelevanten Sortimenten zu belassen oder aber einer Wohnbebauung zukommen zu lassen. Darüber hinaus sollen auch die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig sein.

#### 4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll daher als solcher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist an bestimmte Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche gebunden. Regelmäßig kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Voraussetzung wird erfüllt, das überplante Grundstück besitzt lediglich eine Größe von 3.332 m<sup>2</sup>.

## 5. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus 1983 (Bebauungsplan „Insel“, r.v. 27.05.1983). Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/ Kronau r.v. 07.04.2005 stellt für das Plangebiet eine bestehende Wohnbaufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt neu ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bereits geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan fortgeschrieben worden ist. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplans aus 1983 sah die Schaffung von Wohnbauflächen auf dem Gelände einer ehemaligen Gewerbeansiedlung (Holzhandlung) vor. Auf den Grundstücken sollten mehrere gleichartige Baukörper locker angeordnet werden, die Randzonen und der Kern als Grünzone ausgebildet werden. Die Erschließung war mittels einer zentralen Stichstraße mit Wendepplatz und Zufahrt zu einer Tiefgarage geplant.

Bei der Entwicklung von Planungskonzepten wurde von Bauwilligen regelmäßig die Frage nach einer Möglichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes aufgeworfen. Von der Gemeinde wurde dieses Ansinnen unterstützt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde. Nach diesem Bebauungsplanentwurf war im westlichen Teilbereich des Plangebiets, Flst.Nr. 156/4, der Bau eines oder mehrerer Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen. Hierzu wurde ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen und eine maximale Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Nahversorgung festgeschrieben. Die östlichen Flächen sollten weiterhin mit Wohngebäuden, allerdings nicht im Geschößwohnungsbau mit 3 ½ Geschößen, sondern als maximal zweigeschossige Gebäude in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bebaut werden können.

Erschließung und Bauleitplanung wurden über einen Erschließungsvertrag an einen privaten Erschließungsträger übertragen. Parallel zum Änderungsverfahren wurden der Neubau des Verbrauchermarkts mit Büroräumen und der Neubau der privaten Wohnhäuser beantragt. Die Bauanträge wurden auf Grundlage von § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans ist bis heute noch nicht abgeschlossen worden. Zum einen musste die Resterschließung des Plangebiets durch die Insolvenz des Erschließungsträgers ersatzweise durch die Gemeinde durchgeführt werden. Zum anderen wurden durch den Tod des vom Erschließungsträger beauftragten Stadtplaners in dieser Phase die Planungsleistungen nicht weiter geführt. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich die meisten Wohngebäude bereits im Bau, einige waren bereits bezugsfertig erstellt, u.a. auch der Verbrauchermarkt. Der fehlende Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hatte dadurch keine unmittelbaren Folgen für den Baufortschritt.

Primäres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung (Anbau, Umbau, Ausbau, Erweiterung) des vorhandenen Verbrauchermarkts zu schaffen. Daneben ist es aber auch das Planziel, den Standort planungsrechtlich generell als Einzelhandelsstandort auch mit anderen innenstadtrelevanten Sortimenten festzuschreiben, um so die Nahversorgung der Bevölkerung Mingolsheims in dieser zentralen Lage zu sichern.

Der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist ein wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 6 Ziffern 4 und 8a BauGB) und für den Ortsteil Mingolsheim von hoher städtebaulicher Bedeutung, was nicht zuletzt die überwältigende Beteiligung der Bevölkerung am Änderungsverfahren mit der Forderung auf Stärkung des Einzelhandelsstandorts zeigt. Die Wohnort nahe Versorgung ist angesichts der demografischen Entwicklung mit Blick auf die eingeschränkte Mobilität älterer Menschen unter besonderen Schutz zu stellen. Der Verbrauchermarkt wurde daher auch im Einzelhandelsgutachten der Gemeinde als eine wichtige Nahversorgungsan-

lage definiert, der die Funktion vor allem durch die fußläufige Erschließung für die umliegenden Wohnquartiere und für den gesamten Ortskern erfüllt.

Bei Eintritt bestimmter Umstände ist es jedoch zulässig, gestattet und erwünscht, die in einem Mischgebiet zulässige Nutzung Wohnen zu realisieren. Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf dem Gelände des Verbrauchermarkts soll sein, dass eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit vergleichbarem Warensortiment und vergleichbarer Verkaufsfläche innerhalb einer definierten Frist nicht umgesetzt werden kann.

Ziel der Gemeinde ist es lang anhaltenden Leerstand an dieser zentralen Stelle zu vermeiden. Die aktuelle Situation im Lebensmitteleinzelhandel lässt jedoch erwarten, dass bei Aufgabe des Einzelhandelsstandorts dieser Fall eintreten wird. Eine unmittelbare Weitervermietung durch den Grundstückseigentümer an einen Mitbewerber mit vergleichbarem Sortiment muss als unwahrscheinlich eingestuft werden. In letzter Konsequenz lässt sich ein Festhalten am Einzelhandel für ihn wirtschaftlich nicht mehr darstellen. Aus dieser Überlegung heraus möchte die Gemeinde dem Grundstückseigentümer eine Perspektive für eine der umgebenden Siedlungsstruktur angepasste Folgenutzung bieten.

Die Regelungen werden nach § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebende Bedingung im Bebauungsplan festgesetzt (Baurecht auf Zeit). Die Anwendung setzt eine besondere Ausgangssituation voraus. Das fehlende Bauplanungsrecht für den Verbrauchermarkt aus der seit 1989 nicht zum Abschluss geführten 1. Änderung des Bebauungsplans und den durch den immer noch rechtsgültigen ursprünglichen Bebauungsplan städtebaulich unerwünschten massiven Geschoßwohnungsbau an dieser Stelle begründen die besondere Fallgestaltung. Mit dieser Änderung wird abschließend Rechtsklarheit und Planungssicherheit in diesem Teilbereich für die Gemeinde und den Grundstückseigentümer geschaffen.

## **7. Umweltbelange, Bewertung gem. § 1 a BauGB**

Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „INSEL“, vom 27.05.1983 maßgeblich. Das Plangebiet ist aktuell komplett versiegelt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild erfahren durch die Bebauungsplanänderung eine erhebliche Aufwertung bzw. Verbesserung. Die einzelnen Schutzgüter erfahren durch die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Beeinträchtigung.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der Flurstücke erfolgt über die Heidelberger Straße und den Badstubenrain. Notwendige Garagenplätze sollen über eine Tiefgarage abgedeckt werden. Weitere Stellplätze befinden sich direkt am Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen als offene Stellplätze. Die Gebäude werden über die Tiefgarage oder fußläufig über angelegte Fußwege erreicht. Auf den entsiegelten Flächen außerhalb der Baugrenzen soll eine Gartenanlage mit einheimischen Gehölzen entstehen.

## **9. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß den Bestimmungen des § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung von EFH und Traufhöhe bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert.

Mit der zulässigen Überbauung werden insgesamt die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten.

Mit der geänderten Planung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Im Sinne der offenen Bauweise sind im Bebauungsplangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen.

### **10. Freiflächen**

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben, die eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Bauquartiers ermöglichen sollen. Durch eine Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern wird eine angemessene Durchgrünung des Gebiets erreicht.

Die Begrünungsmaßnahmen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und gestalterisch geboten. Darüber hinaus werden dadurch die Grundwasserbelange berücksichtigt und anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert dem Abwassersystem zugeführt.

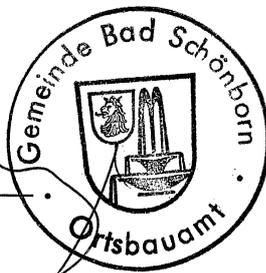
### **11. Gestaltung**

Durch Aussagen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung wie auch der Gebäude untereinander, ein ansprechendes Erscheinungsbild erreicht werden. Der festgelegte Gestaltungsrahmen soll eine angemessene individuelle Gestaltungsvielfalt ermöglichen. Die Festsetzungen sollen der Erzielung eines verträglichen Erscheinungsbildes dienen.

Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Gesamtkonzeption und sollen neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes führen.

Aufgestellt: Deizisau, 14.03.2014 / Index: geändert am 05.06.2014/24.10.2014/20.01.2015

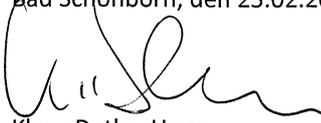
  
Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister

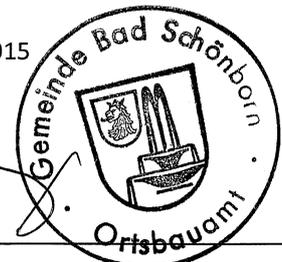


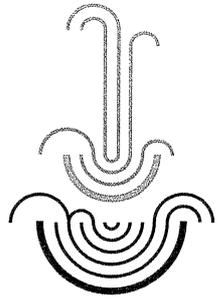
#### **Ausfertigungsvermerk**

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 24.02.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 25.02.2015

  
Klaus Detlev Hüge,  
Bürgermeister





## **Satzung**

### **über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Insel“, Mingolsheim im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am 24.02.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Insel“, Mingolsheim im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der Fassung der letzten Änderung,
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), in der Fassung der letzten Änderung,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 22.05.2010 (GBl. S. 416), in der Fassung der letzten Änderung,
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. 698), in der Fassung der letzten Änderung.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

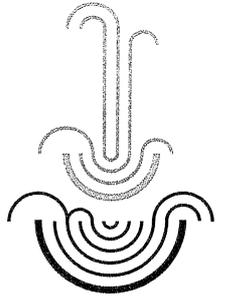
Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus

- a) dem Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil I und II im Maßstab 1:250 in den Fassungen vom 22.01.2015,
- b) den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.01.2015,
- c) den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2014.

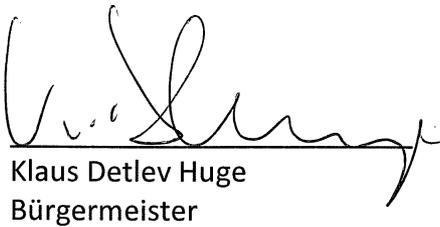
Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 20.01.2015.



**§ 3 Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Insel“, Mingolsheim tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Schönborn, den 25.02.2015

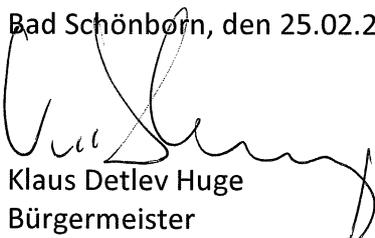
  
Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister



**Ausfertigungsvermerk**

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 24.02.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 25.02.2015

  
Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister

