



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 1“
(Änderung des Bebauungsplanes „Adacker III“)
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Für die Fläche des Flurstückes Nr. 4612/1 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Adacker III“, am 27.09.1994 als Satzung beschlossen, aufgehoben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu gefasst.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Vorhabenplan zu entnehmen und beträgt 117,65 m über NHN.

Darüber hinaus darf ein bis zu 0,75 m hoher Sockel (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der „Bahnhofstraße“ bzw. von dem privaten Erschließungsweg entlang der nördlichen Gebäudezeile in der Mitte einer jeden einzelnen Einheit) ausgebildet werden.

Die auszuführenden Rücksprünge der Außenwände im Dachgeschoss von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses ist gemäß dem Vorhabenplan vorzunehmen.

2.2. sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand darf das im Vorhabenplan angegebene Maß von 8,40 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude zukünftig angrenzenden Geländes, nicht überschreiten.

Darüber hinaus darf ein bis zu 0,75 m hoher Sockel ausgebildet werden (Bezugspunkte siehe Formulierung unter der Ziffer 2.1. der „Schriftliche Festsetzungen“).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Hausgruppe zu errichten.

4. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Errichtung von Garagen und überdachten und nicht überdachten Stellplätzen ist auf dem Flurstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die Anzahl zulässiger Wohnungen wird auf „eine Wohneinheit“ je Gebäude begrenzt.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)

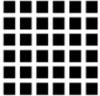
Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Schienen- und den Straßenverkehr der „Bahnhofstraße“ und der „Wilhelm-Busch Straße“ sind an den gekennzeichneten Außenwänden gemäß den Angaben des Fachbeitrages „Schall“, aufgestellt im Juli 2017 durch das Büro Modus Consult, Bruchsal, auszubilden. Die vorgenommene geschossweise Differenzierung ist hierbei zu beachten.

Auf die Anlage zur „Begründung“ wird verwiesen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern an den Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel von 50 dB (A) überschritten wird.

Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten gemäß dem Fachbeitrag „Schall“ auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rollladenkästen.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.09.2017 – 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

Klaus-Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt