



# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kolpingstraße“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

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

### 1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

#### 1.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer, symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichungen werden dann zugelassen, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO).

#### 1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 40° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.

Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend :

- bei Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzten Pultdächern 38°
- bei reinen Pultdächern 8°

Abweichungen werden dann zugelassen, wenn die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO).

#### 1.1.3 Dacheinschnitte/Dachgauben

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind allgemein zulässig, wenn ihre Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet, wobei die Einzelgaube maximal ein Drittel der Dachlänge erreichen darf.

Bei Doppelhäusern sind Dachgauben allgemein zulässig, wenn ihre Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet.

Bei eingeschossigen Gebäuden in Bereichen, in denen auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig wäre, sind Dachgauben allgemein zulässig, wenn ihre Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

### 2.1. Einfriedigungen

#### 2.1.1 Zulässige Höhe

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. an Straßen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Für die weiteren Grundstücksgrenzen gelten hinsichtlich der zulässigen Höhe die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes (NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

#### 2.1.2 Art der Einfriedigung

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

### 2.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

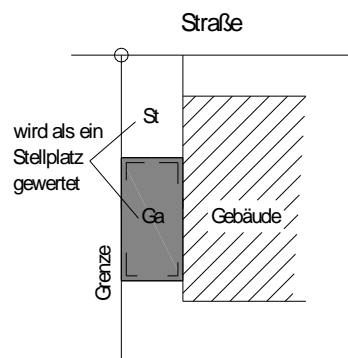
Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

## **3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 2 PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit herzustellen (Ausnahme : bei einer 1-Zimmer-Wohnung : 1 PKW-Stellplatz).

Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) lediglich als „1“ Stellplatz gewertet.



Aufgestellt : Sinsheim, 11.07.2016 – 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 Hüge, Bürgermeister

Architekt