



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Adacker I“, 5. Änderung,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet wird in ein WA<sub>1</sub>- und in ein WA<sub>2</sub>-Gebiet gegliedert.

Im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Angaben der zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl.

##### 2.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist definiert als die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Sie darf das Maß von 1,25 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Mittelachse der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

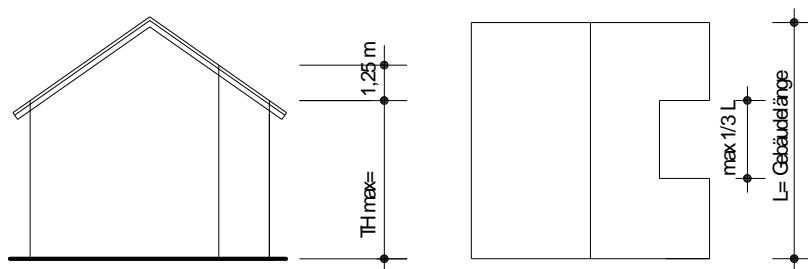
##### 2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt :

- für zulässige eingeschossige Gebäudeteile : 3,00 m
- für zulässige zweigeschossige Gebäude und Gebäudeteile : 6,00 m

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Sparrenunterkante. Bezugspunkt ist die unter der Ziffer 2.1. genannte, maximal zulässige Sockelhöhe.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



### 2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Oberkante First) darf die unter der Ziffer 2.1. festgesetzte zulässige Sockelhöhe maximal um das im zeichnerischen Teil angegebenen Maß überschreiten (9,00 m bzw. 9,75 m).

## **3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

### 3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen, wenn nicht anders angegeben, die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.07.2018/13.11.2018 – 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

