

S A T Z U N G

Bebauungsplan "Langenbrücken Ortskern Teil V"

---

I.

Entsprechend dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung Baden-Württemberg beschließt der Gemeinderat Bad Schönborn

am **28. 6. 88**

---

den Bauungsplan "Langenbrücken Ortskern Teil V" als Satzung.

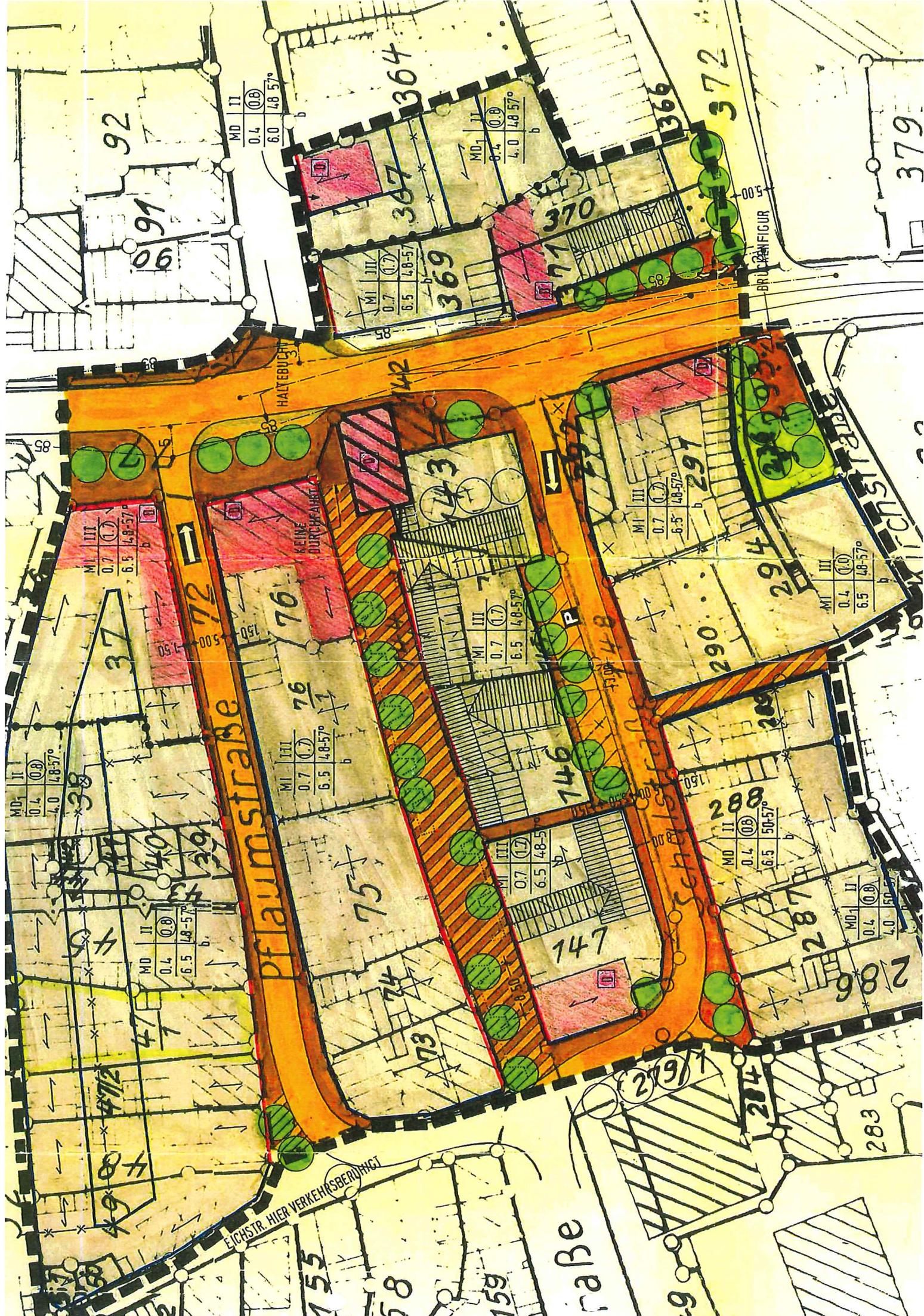
II.

Bestandteil des Bauungsplanes sind:

- die Bauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 500
  - die nachstehenden Festsetzungen §§ 1 bis 14.
- 

Eine Begründung ist beigegeben.

---

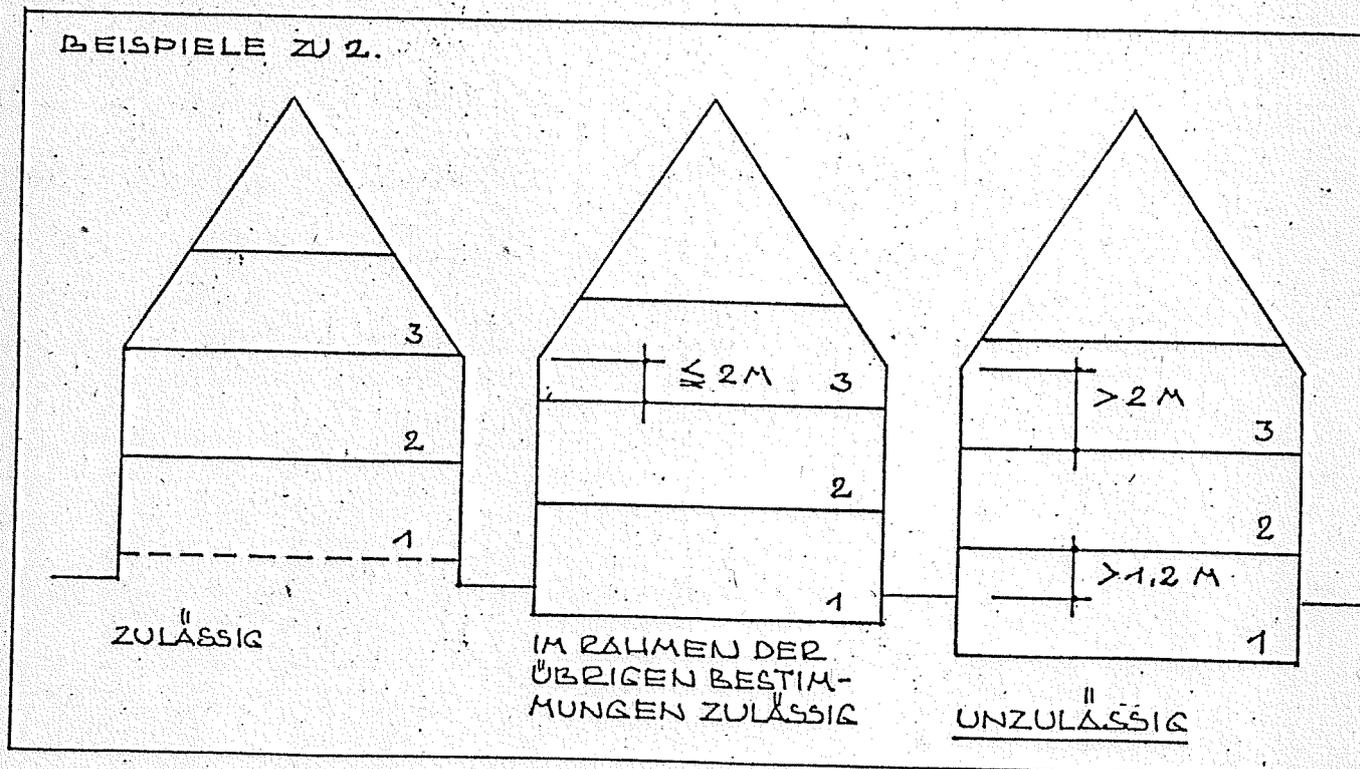


§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der "Fläche für Neben- und Wirtschaftsgebäude" (MD 1) auf den "Dorfgebieten" ist nur der Bau von Werkstätten, Betriebs- und Lagerräumen, Kfz-Einstellplätzen, Wirtschaftsgebäuden, Stallungen für nicht wesentlich störende Tierhaltung, Hobbyräumen, Gästezimmern u.ä. zulässig. Nicht gestattet ist der Bau von selbständigen Wohnungen (§ 1 (4) u. (5) BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

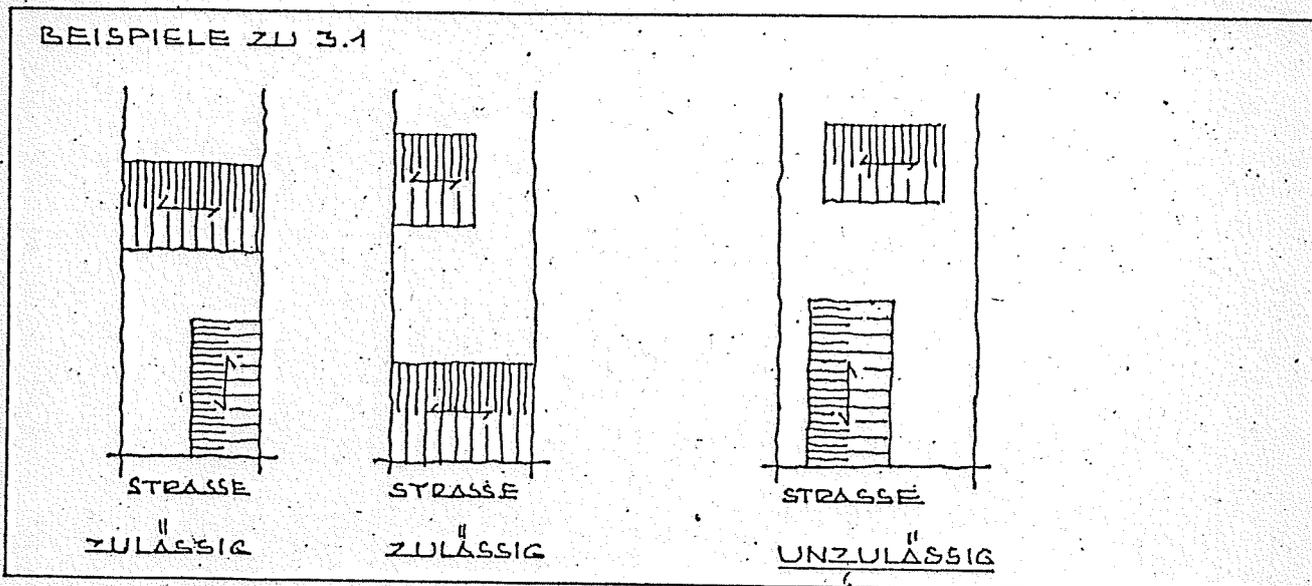
Soweit dreigeschossige Bebauung gestattet wird, ist das dritte Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.



§ 3 Bauweise

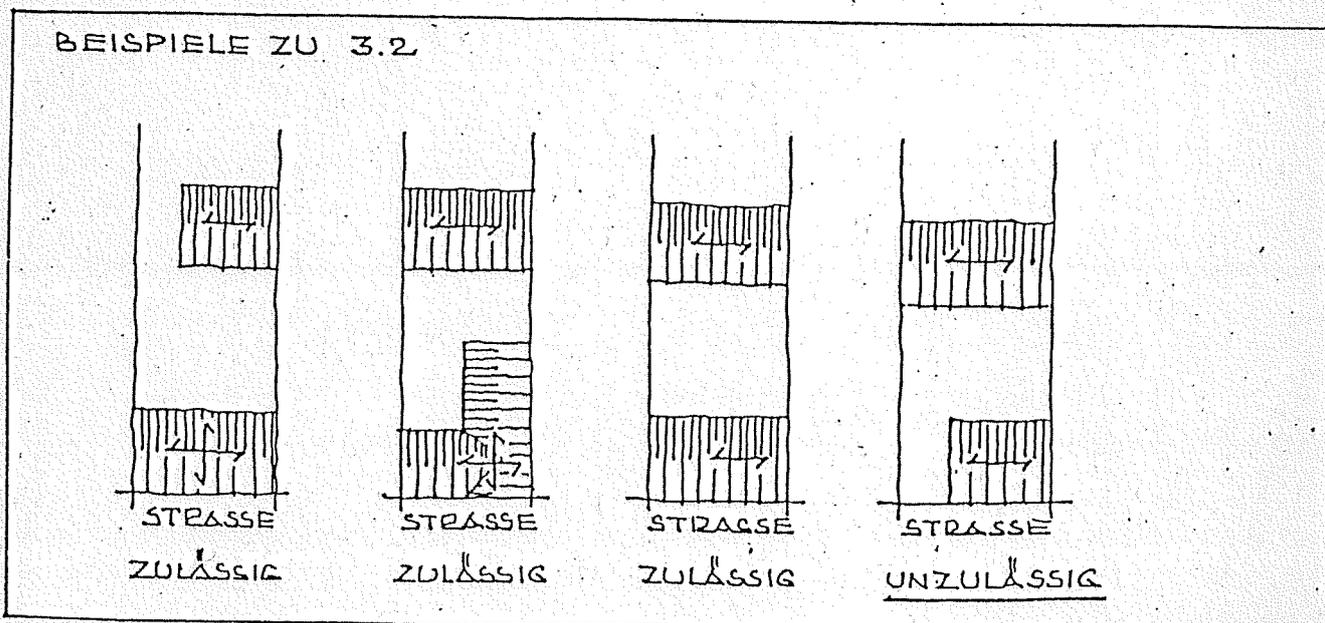
3.1

Als Bauweise ist besondere Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäude müssen auf mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden; damit ist sowohl der einseitige als auch der beidseitige Grenzbau statthaft.



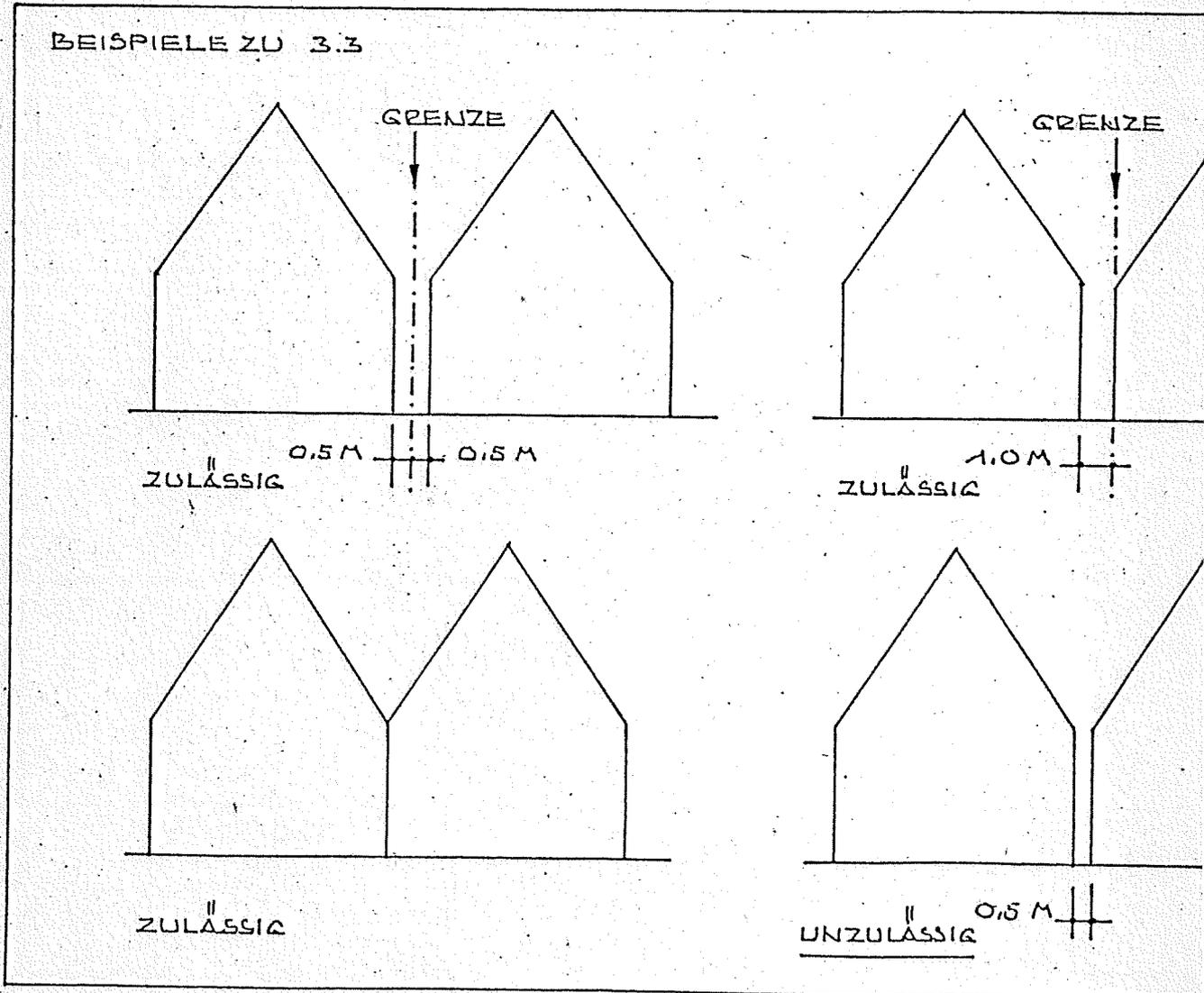
3.2

Soweit am Straßenraum traufständige Gebäudestellung durch Planzeichen vorgeschrieben ist oder aufgrund freigestellter Firstrichtung gewählt wird, ist beidseitig an die Grenze zu bauen.



3.3

Ein Abrücken von der seitlichen Grenze um 0,5 m ist zulässig, wenn sichergestellt ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Abstand von 0,5 m von der Grenze eingehalten wird. Ein Abrücken um 1 m von der seitlichen Grenze ist statthaft, wenn das Gebäude des Nachbargrundstückes auf der Grenze errichtet wird oder bereits auf der Grenze steht.

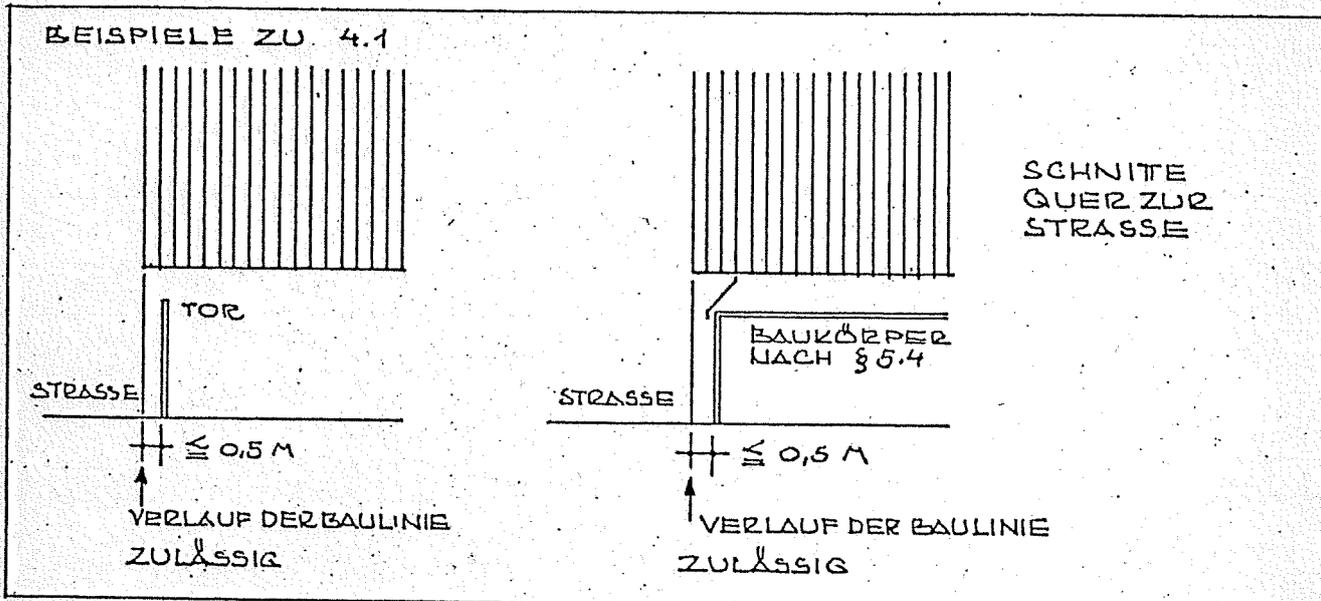


### § 4 Baulinien

#### 4.1

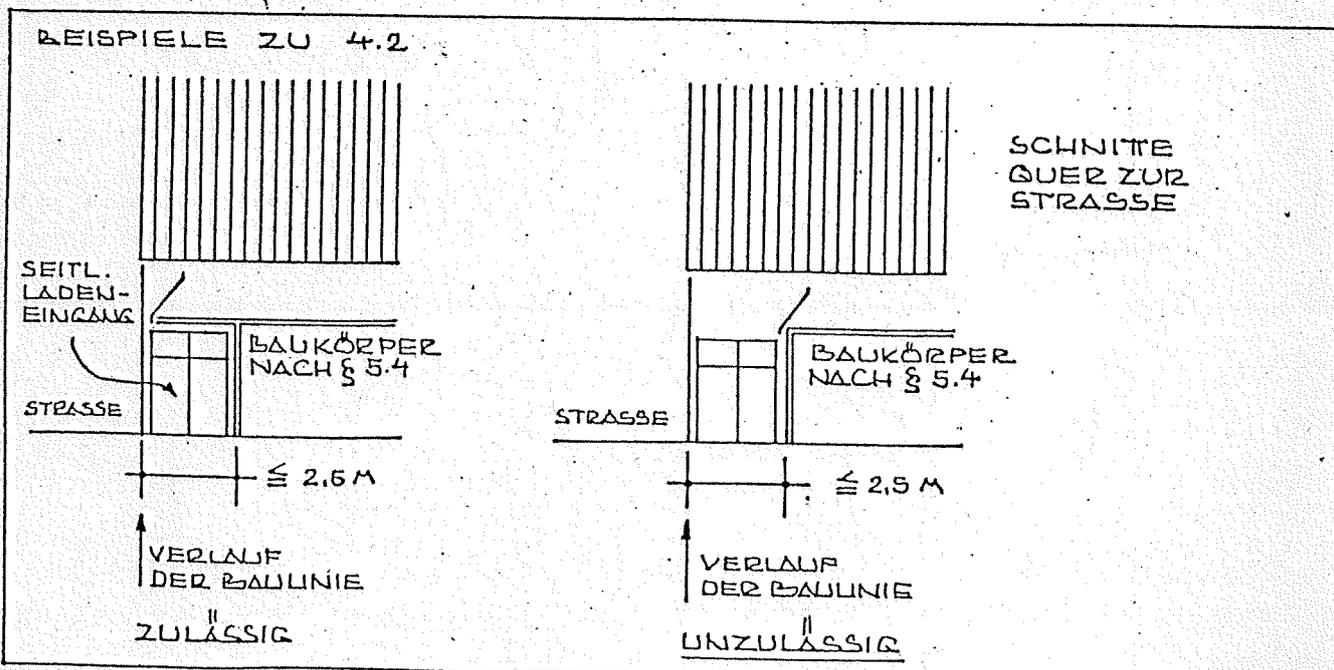
Rücksprünge sind abweichend von der Baulinie zulässig

- für Toreinfahrten zwischen giebelständigen Baukörpern bis zu 0,5 m,
- für verbindende eingeschossige Baukörper mit flachem Dach gemäß § 5.4 um bis zu 0,5 m.



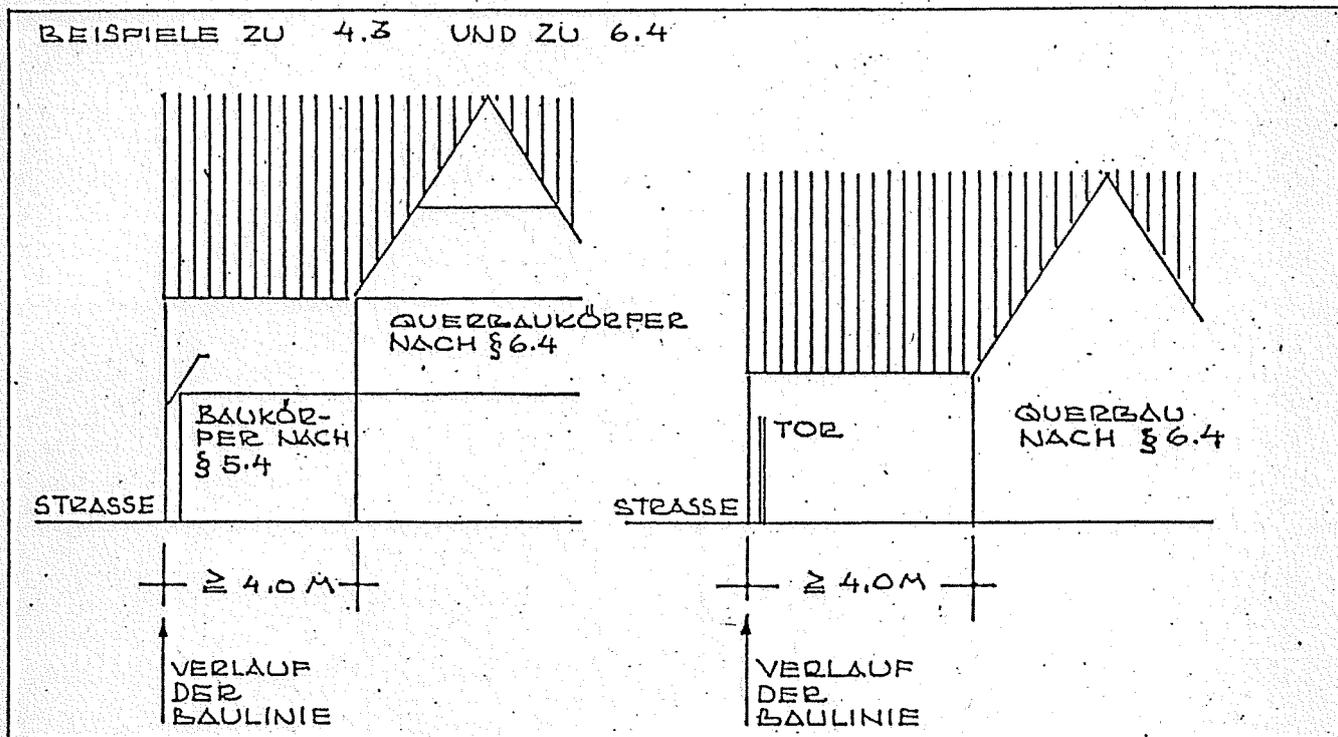
#### 4.2

Sofern ein Rücksprung dazu dient, seitliche Ladeneingänge in giebelständige Gebäude vom Straßenraum aus zu ermöglichen, ist ein Rücksprung von Toreinfahrt oder verbindendem Flachbaukörper um bis zu 2,5 m dann zulässig, wenn die Überdachung gemäß § 5.4 die zulässigen Rücksprünge gemäß § 4.1 einhält.



4.3

Die Baulinie gilt nicht für Querbaukörper zu giebelständigen Gebäuden, die gemäß § 6.4 mindestens 4 m hinter den Giebeln zurückliegen. Jedoch muß der Straßenraum entsprechend § 4.1 bzw. 4.2 geschlossen sein:



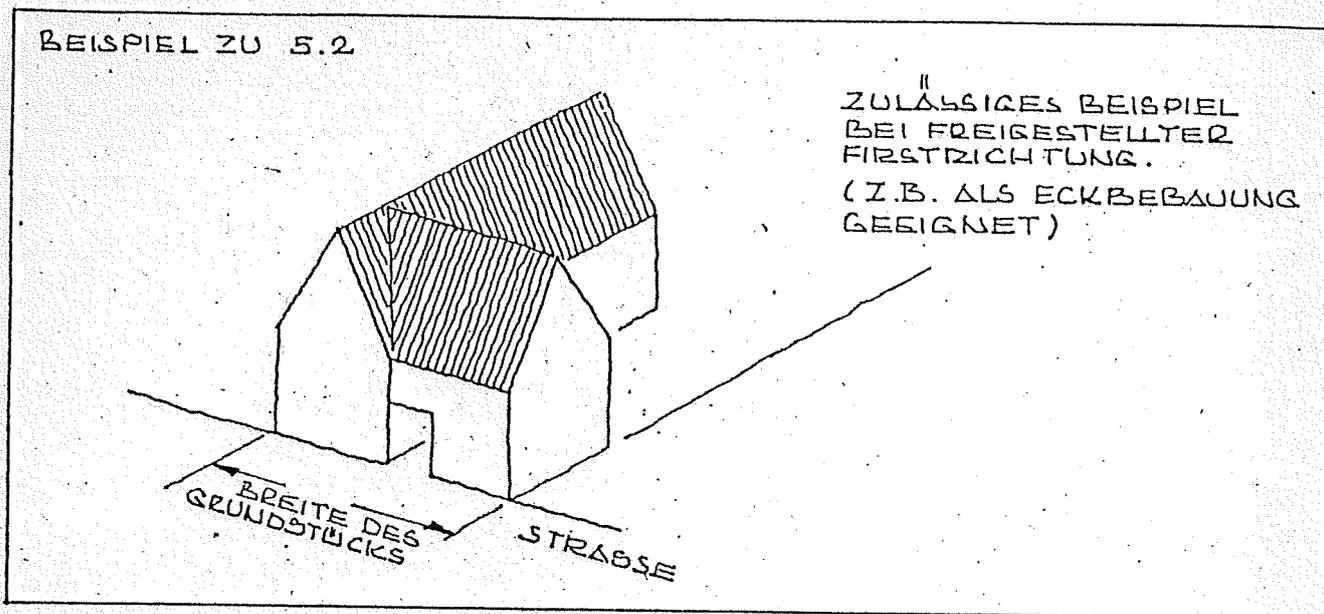
§ 5 Dachformen

5.1

Zulässige Dachform ist das Satteldach mit gleicher Neigung beider Dachflächen.

5.2

Bei freigestellter Firstrichtung ist eine Kombination von giebelständiger und traufständiger Bebauung durch zusammengesetzte Dächer zulässig.

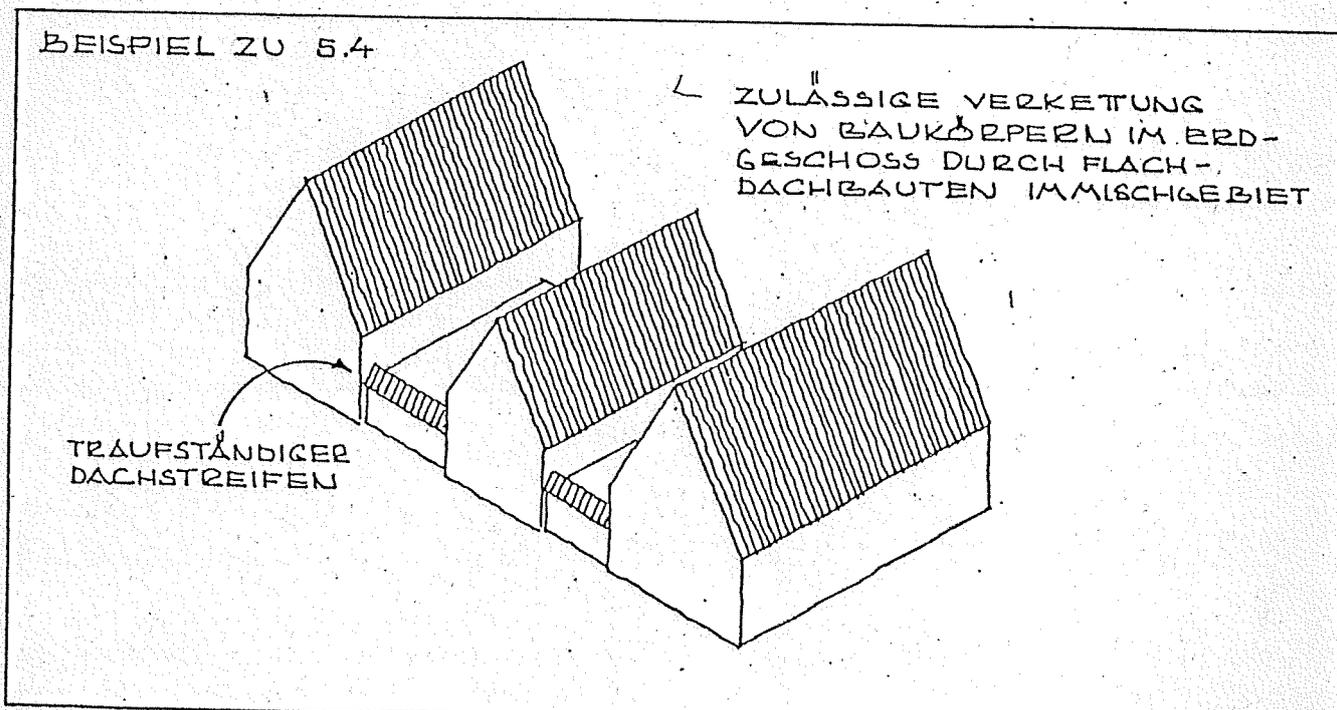


5.3

Krüppelwalme sind zulässig, jedoch muß die Neigung des Krüppelwalms steiler sein als die der Hauptdachflächen und mindestens 57 Grad betragen.

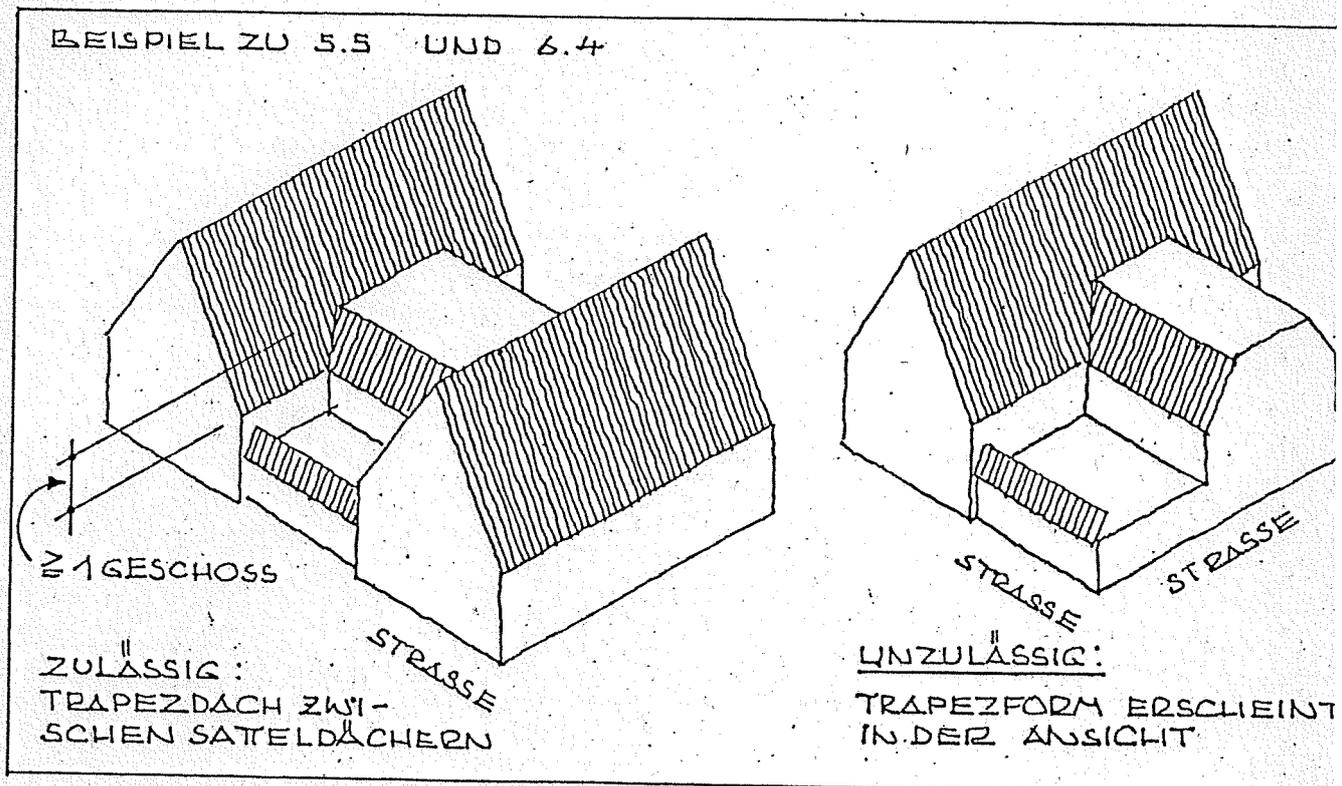
5.4

Im Mischgebiet ist es zulässig, einzelne gabelständige Baukörper im Erdgeschoß durch Flachdächer miteinander zu verketteten. Die Straßenansicht des flachen Verbindungsgebäudes ist dabei mit einem traufständigen Dachstreifen in der für die Dächer vorgeschriebenen Dachneigung zu versehen, dessen Höhe 1,2 bis 1,8 m betragen soll.



5.5

Im Mischgebiet ist es zulässig, Querbauten zwischen zwei giebelständigen Baukörpern, sofern sie gemäß § 6.4 gestattet sind, anstatt mit Satteldächern auch mit trapezförmigen Dachquerschnitten zu versehen. Voraussetzung ist, daß der geneigte Dachteil über mindestens ein Geschöß reicht und daß die Trapezform in keiner der Ansichten erscheint.



5.6

Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge parallel zur Firstrichtung je n Gaube 1,5 m nicht überschreitet. Die Gesamtlänge aller Gauben darf auf jeder Dachseite je Dachgeschoß 1/3 der Traußlänge nicht übersteigen.

5.7

Dachflächenfenster sind zulässig, jedoch nur mit einer maximalen Breite - gemessen parallel zur Firstrichtung - von 70 cm.

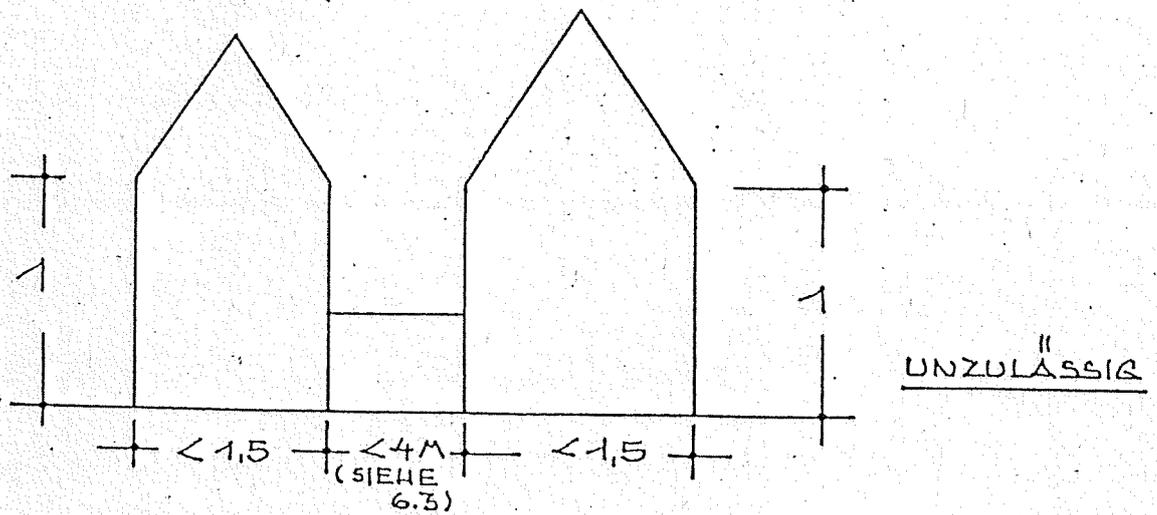
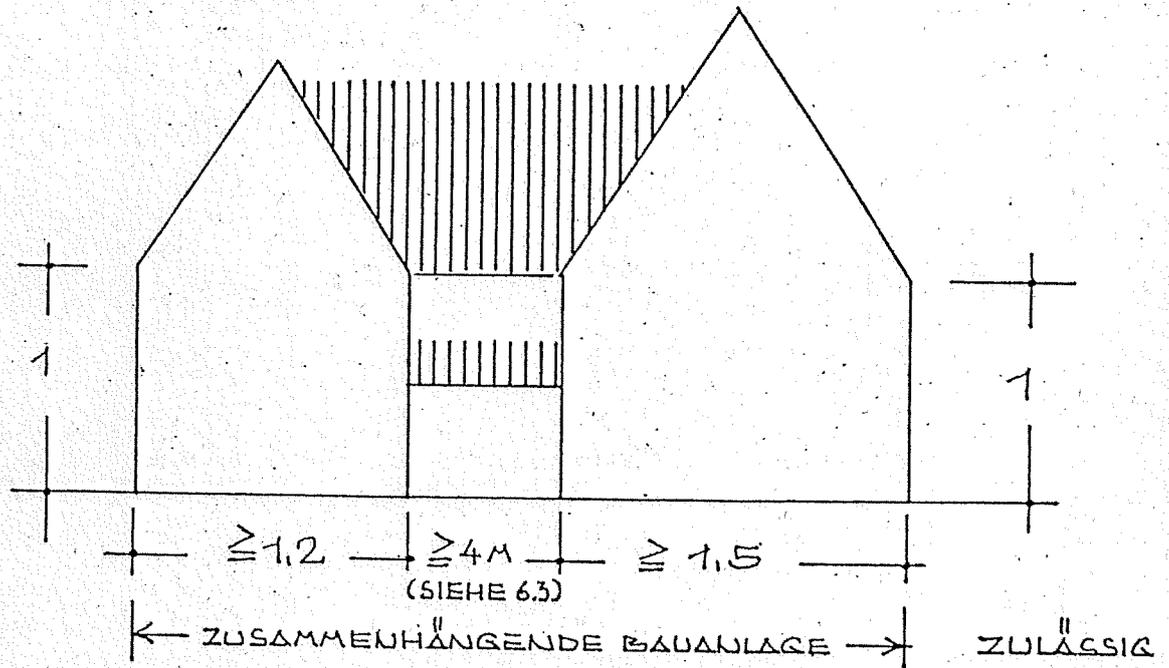
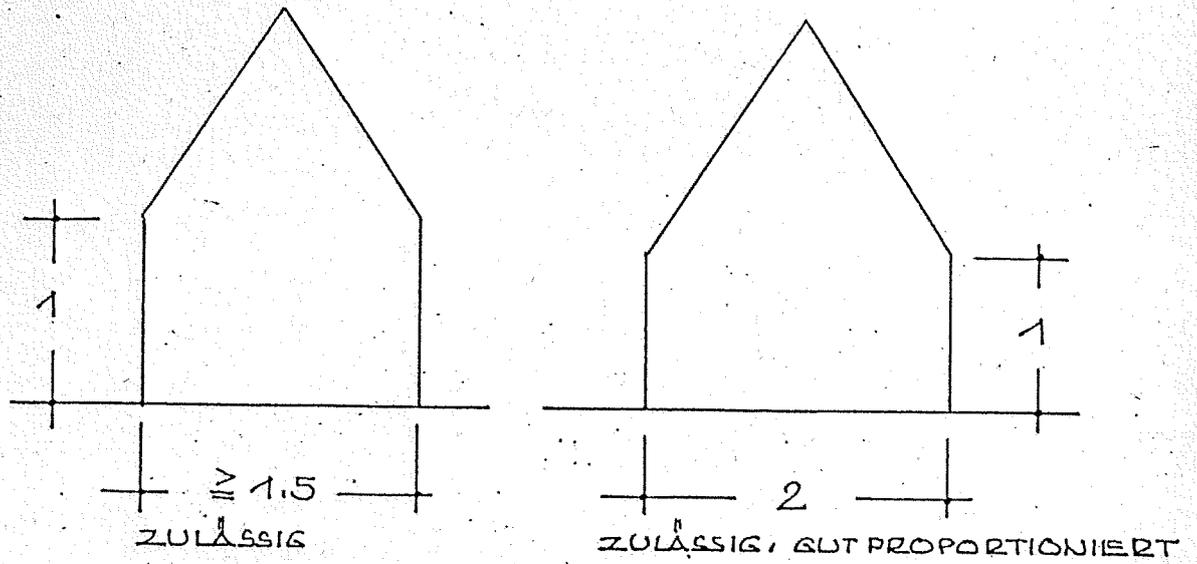
5.8

Der Ortgangüberstand beträgt höchstens 30 cm, der Traufüberstand maximal 50 cm.

§ 6 Baukörper

6.1

Giebel, die vom Straßen- oder Platzraum aus sichtbar sind, müssen ein Verhältnis von Traufhöhe zu Giebelbreite aufweisen, das  $1 : \leq 1,5$  beträgt. Ausnahmsweise kann das Verhältnis bei einzelnen Baukörpern bis zu  $1 : 1,2$  betragen, wenn die benachbarten Giebel die Proportionen nach Satz 1 aufweisen

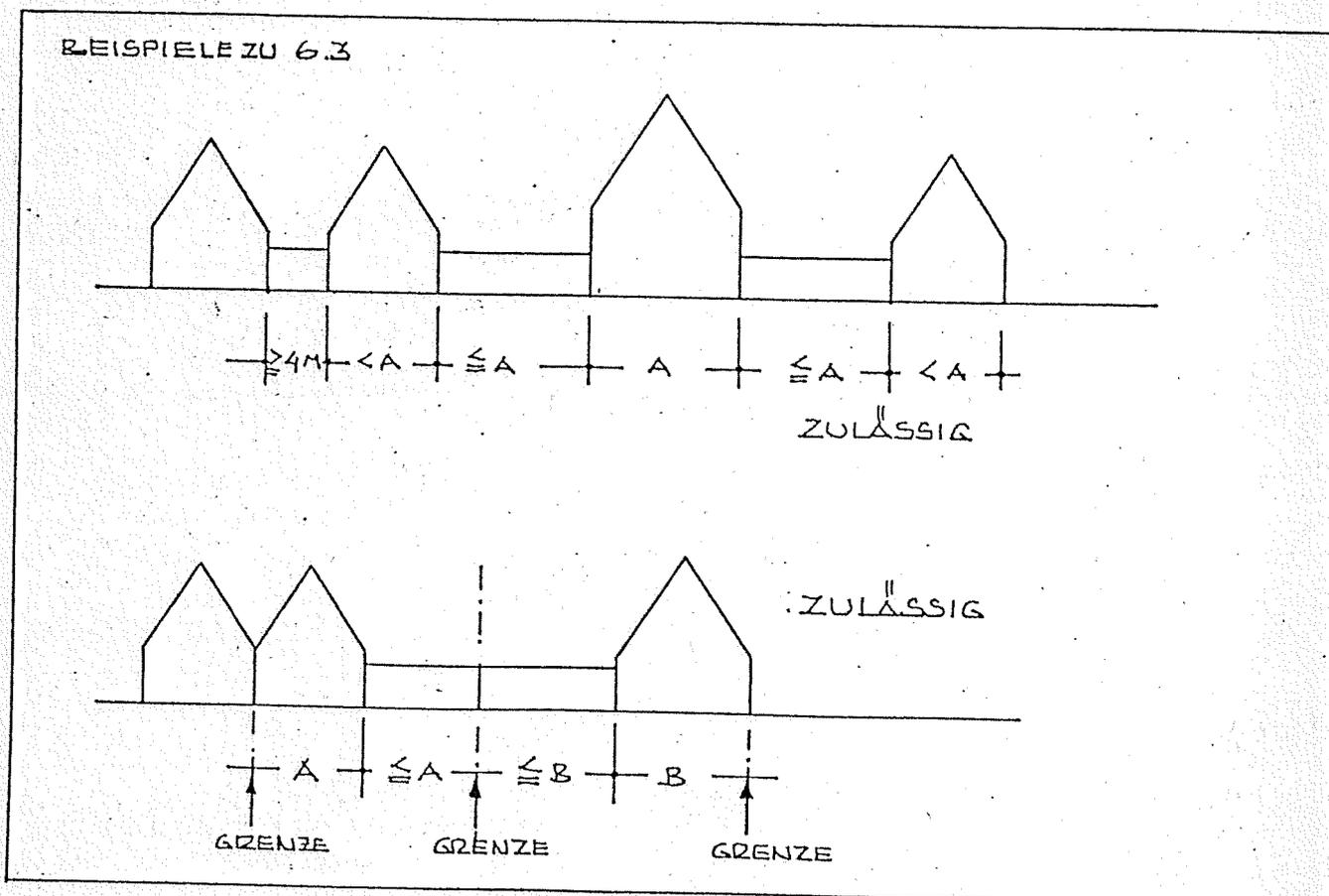


6.2

Die an den Straßen- und Platzraum angrenzenden Giebel sollen mindestens 7 m breit sein und dürfen eine Breite von 11 m nicht übersteigen. Rückwärtig querstehende Gebäude müssen, quer zum First gemessen, mindestens 7 m tief sein.

6.3

Der Abstand zwischen zwei Giebelkörpern, die nicht aneinander gebaut sind oder im Abstand von 1 m gemäß § 3.3 stehen, muß auch innerhalb zusammenhängender Bauanlagen mindestens 4 m betragen und darf die Breite eines der benachbarten Giebel nicht überschreiten. Bei benachbarten Grundstücken, deren seitliche Grenzen in der Weise einseitig bebaut sind, daß die Hoffflächen aneinanderstoßen, darf der seitliche Grenzabstand die Giebelbreite des zugehörigen Hauses nicht übersteigen.



6.4

Im Mischgebiet sind Querbauten zwischen den im Bebauungsplan als giebelständig festgesetzten Gebäuden zulässig, wenn sie mindestens 4 m von der Bauflucht der Giebel zurückgesetzt sind. (Hinweis: siehe auch § 4.3 und 5.5).

## § 7 Sockelhöhen, Traufhöhen

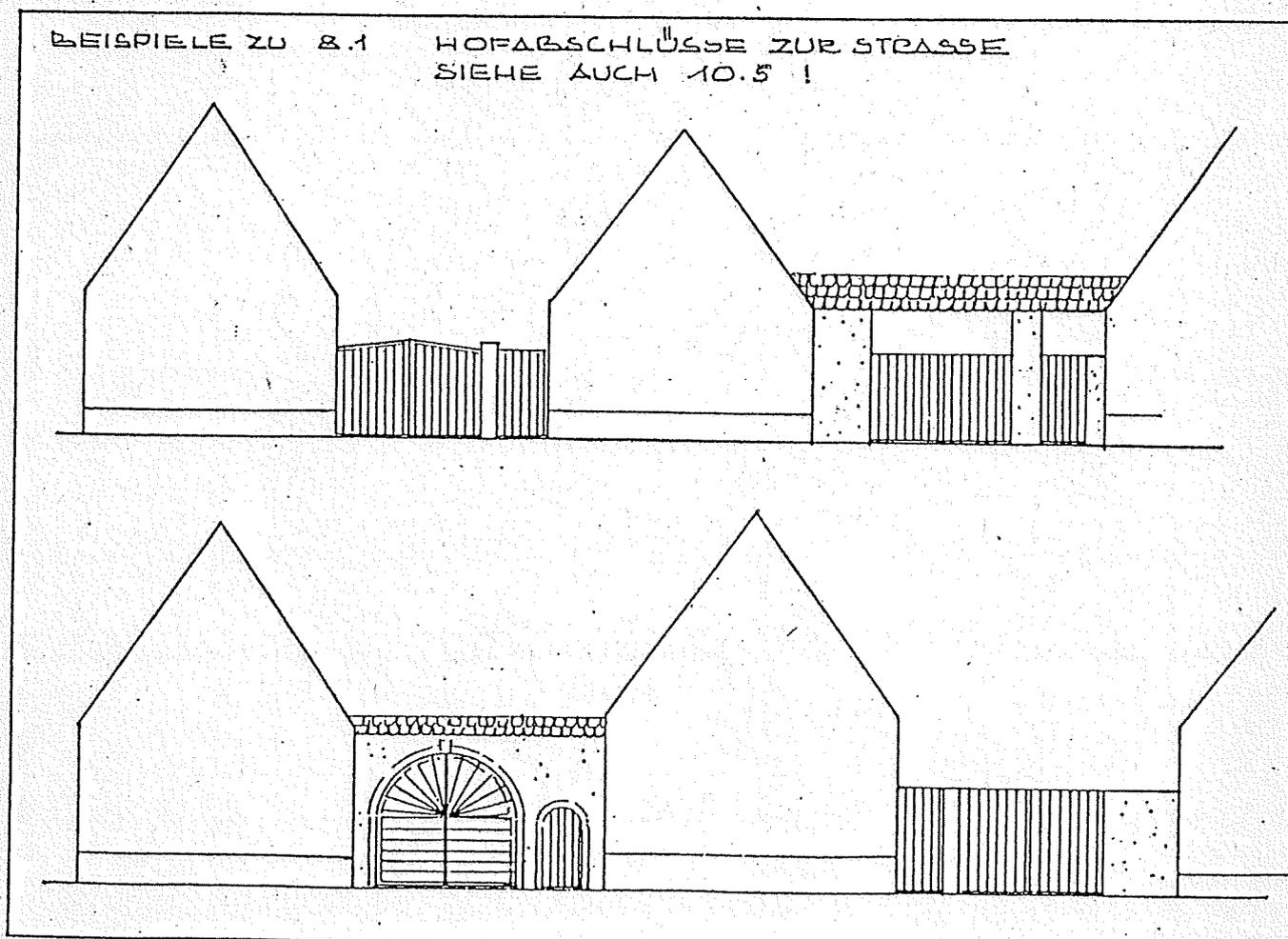
Bei Wohnungen im Erdgeschoß von an den Straßen- bzw. Platzraum angrenzenden Gebäuden ist eine Sockelhöhe von mindestens 0,7 und höchstens 1,2 m zu berücksichtigen. Gemessen wird ab Oberkante Gehwegbelag in der Mitte der Straßenansicht des Gebäudes.

Für maximale Traufhöhen, die jeweils in der Nutzungsschablone eingetragen sind, gilt entsprechendes. Als Traufhöhe gilt der Abstand von der nach Absatz 1 festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren.

## § 8 Tore und Zufahrten

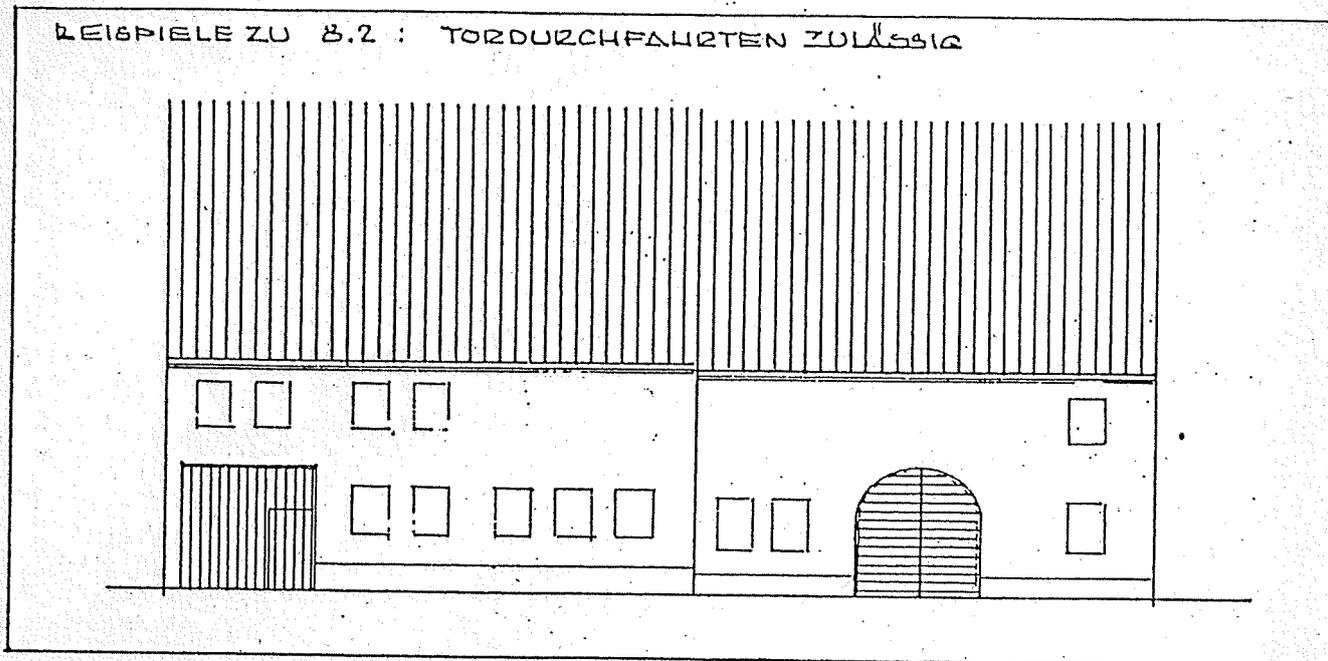
### 8.1

Die Zwischenräume zwischen Giebeln am Straßen- oder Platzraum sind durch Tore zu schließen. Die Tore können überdacht sein.



8.2

Zufahrten zu den Hofflächen als Durchfahrten durch die Hauptgebäude sind nur bei traufständigen Gebäuden zulässig.



§ 9 Kfz-Stellplätze und Garagen

9.1

Garagen sind in die nach § 1 bis 8 zugelassenen Gebäude zu integrieren. Ansonsten sind sie ausgeschlossen.

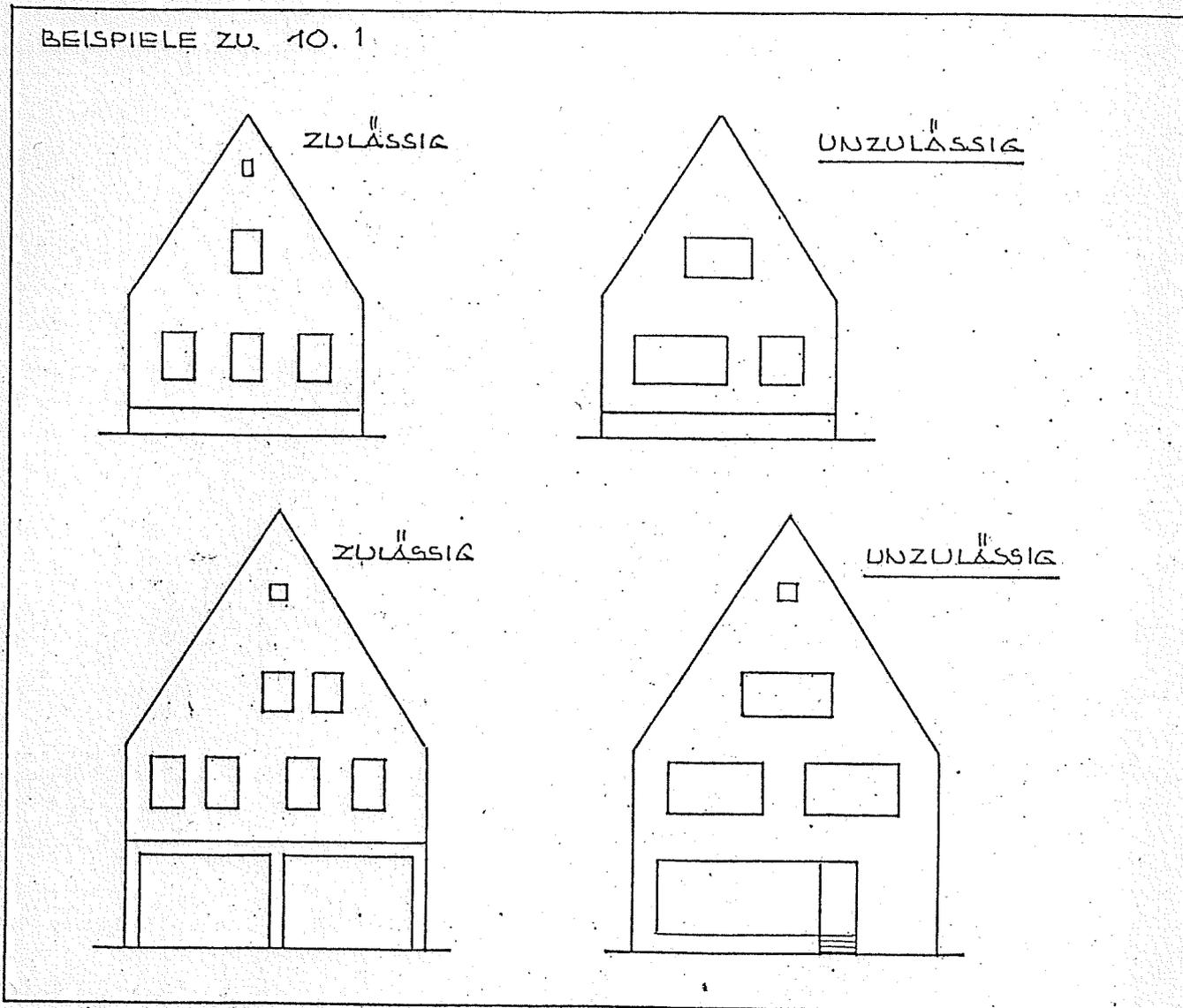
9.2

Tiefgaragen sind nur im Mischgebiet zulässig

§ 10 Baudetails, Baumaterialien, farbliche Gestaltung

10.1

Fenster in Mauerflächen müssen stehendes Format aufweisen.



10.2

Fensterläden sind zu belassen oder zu ersetzen.

10.3

Dächer sind in Ziegeln, Farbe naturrot bis braun, einzudecken.

10.4

Gemauerte Flächen sollen verputzt werden. Auffällige Zierputze sind unzulässig. Fachwerkwände sind sichtbar zu belassen. Fassadenverkleidungen mit Asbestzement, Metall, Kunststoff, Keramikplatten, Keramik- und Natursteinriemchen und ähnlichem sind unzulässig. Belichtungsflächen aus Glasbausteinen oder Profilglas sind unzulässig.

10.5

Die Tore und Abschlüsse nach § 8.1 sind in Holz auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind zulässig. Zu schließende Flächen neben den Toren sind auch in verputztem Mauerwerk oder sichtbarem Bruchsteinmauerwerk zugelassen.

10.6

Die Farbgebung der Gebäude soll in zarten, aufeinander abgestimmten Tönen erfolgen. Grelle Farben sind zu vermeiden. Fensterläden, Fenster- und Türgewände sowie gliedernde Bauteile können in satten Farbtönen gestrichen werden, die auf Bauwerk und Umgebung abgestimmt sind.

#### § 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als aufgemalte, aufgesetzte oder leicht von der Wand abgehobene Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen zulässig. Hinterleuchten der vorgesetzten Buchstaben oder Firmenzeichen ist gestattet. Andere Werbeanlagen und Lichtreklamen sind ausgeschlossen.

#### §12 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

In dem Bereich der Flächen, auf welchen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen sind, ist die Verwendung von Bordsteinen unzulässig. Verkehrsberuhigte Flächen und Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässige Befestigungen erhalten.

#### § 13 Lärmschutz

An den Wohngebäuden, die an die B 3 angrenzen, sind die Fenster aller zur Straße hin orientierten Aufenthaltsräume entsprechend der Schallschutzklasse 3 (z. B. Einfachfenster mit Isolierverglasung oder Doppelfenster) auszuführen.

#### § 14 Ordnungswidrigkeiten

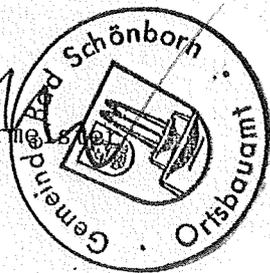
Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Hinweis:

Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung dürfen weder verdeckt noch entfernt werden. Die Entdeckung neuer Funde ist unverzüglich dem Denkmalamt zu melden (§ 20 DschG).

Bad Schönborn, den 08. Juli 1988

Bender, Bürgermeister



Genehmigt (§ 11 BauOB, § 73 LBO.)

Karlsruhe, den 01. AUG, 1988

Landratsamt Karlsruhe  
Baurechtsamt

Both  
Amtsleiter



## Schriftliche Festsetzungen

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern V“ Langenbrücken

Aufgrund der §§ 2-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 577) in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden -Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 27.04.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern V“ Langenbrücken und dabei folgende schriftliche Festsetzungen beschlossen:

§ 11 der schriftlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortskern V“ Langenbrücken erhält folgende geänderte Fassung:

#### § 11 Werbeanlagen

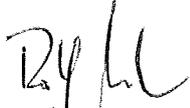
1. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form sowie Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der Einzelgebäude, der jeweiligen Fassadengestaltung sowie der Plätze und Straßenzüge anpassen.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie werden nur auf Erdgeschosszonen und Brüstungszonen des 1. OG zugelassen  
Ausnahmsweise sind Werbeanlagen im Einzelfall auch außerhalb des Ortes der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen und Schriften dürfen den Proportionen des Gebäudes entsprechend die Höhe von 45 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen von Gebäuden sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken bzw. überschneiden.
4. Bei gemischt genutzter Werbung darf die sogenannte Mitwerbung (z.B. Brauereiemblem bei Gaststättenwerbung, serienmäßige Firmenzeichen) höchstens 2/3 der gesamten Werbung betragen.
5. Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind ausdrücklich erwünscht:
  - a) schmiedeeiserne oder geschnitzte, senkrecht zur Hausfassade angebrachte Ausleger mit thematisch passenden Darstellungen und Symbolen, nicht selbstleuchtend
  - b) Einzelbuchstaben, hinterleuchtet oder ohne Beleuchtung
  - c) auf Putz gemalte Einzelbuchstaben oder Schriftzüge.
6. Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger (Schilder und Zeichen) sind zu erhalten.

7. Unzulässig sind:

- a) Großflächenwerbung von mehr als  $\frac{1}{4}$  der für Werbung grundsätzlich zugelassenen Fassadenfläche nach Nr. 2
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben“.

8. Die rechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Bauliche Eingriffe und Veränderungen des Erscheinungsbildes von betroffenen Kulturdenkmalen bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bad Schönborn, den 11.05.1999

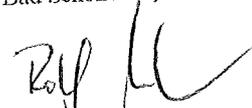
  
Rolf Müller,  
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 27.04.1999 als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 11.05.1999

  
Rolf Müller,  
Bürgermeister

