



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“**

**Projekt-Nr.**

20005

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

03.04.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04 Begründung

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen** (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG) vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg** (Straßengesetz – StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## **RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Bad Schönborn Ortsteil Bad Langenbrücken



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“

### S a t z u n g e n

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
  - den Bebauungsplan „Renz Nord, 1. Änderung **und Erweiterung**“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Renz Nord, 1. Änderung **und Erweiterung**“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom tt.mm.20jj.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Bad Schönborn, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Bad Schönborn, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Gewerbegebiet.....	2
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	2
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von     Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Hochwasser-Risikogebiet.....</b>	<b>5</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>6</b>
1.1. Dachgestaltung .....	6
<b>2. Werbeanlagen.....</b>	<b>6</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Renz Nord, I. Änderung und Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Renz Nord“, ausgefertigt am 30.03.2006, in vollem Umfang durch die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt:

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

(1) Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

(1) Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- (3) Die Höhe von Gebäuden wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich Attika.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte.

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### a abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Abstandsregelungen der LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO.

In den durch die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend definierten Bereichen ist Grenzbebauung zulässig.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports unzulässig.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Der Oberflächenbelag von Pkw-Stellplätzen sowie von Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von mindestens 0,5 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

# HINWEISE

## 1. Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet liegt in einem durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als HQextrem eingestuften Bereichs.

Die maximalen Überflutungsbereiche und -höhen bei HQextrem sind über das Geoportal der LUBW unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> ersichtlich.

Bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe sind nur in hochwasserrisiko-angepasster Bauweise zu errichten.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Renz Nord, I. Änderung und Erweiterung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Renz Nord“, ausgefertigt am 30.03.2006, in vollem Umfang durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt:

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Hauptdachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Dachform der Hauptgebäude gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.