



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Ortskern III, 8. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ortskern III, 8. Änderung“**

**Projekt-Nr.**

20011

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

04.03.2020



**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

## Anlagen

- 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

# 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 05.02.2019 (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 21.05. 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**

**„Ortskern III, 8. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Bad Schönborn Ortsteil Bad Langenbrücken



### Bebauungsplan

#### Örtliche Bauvorschriften

#### „Ortskern III, 8. Änderung“

### Satzungen

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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
  - den Bebauungsplan „Ortskern III, 8. Änderung“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern III, 8. Änderung“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 sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen 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**

**„Ortskern III, 8. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Ortskern III, 8. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>3</b>
<b>7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind .....</b>	<b>4</b>
<b>HINWEISE .....</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>
<b>3. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>7</b>
3.1. Einfriedungen.....	7
<b>4. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>7</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern III, 8. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Ortskern III“ und „Ortskern III, 5. Änderung“ 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 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

(1) Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 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 Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden – jeweils als Höchstmaß – festgesetzt.

- (2) Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00m und einer maximalen Frsthöhe von 5,00m auszuführen.
- (3) Die Höhen von Nebenanlagen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Frsthöhe von Nebenanlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

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

- (4) Die Sockelhöhe von Hauptgebäuden an der Baulinie darf 1,00m, gemessen zwischen der Bordsteinoberkante in Gebäudemitte und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, nicht überschreiten.

### 3. Bauweise

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

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

o offene Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO. Unterschreitungen des Abstands zur seitlichen Grundstücksgrenze sind zulässig, sofern dies mit der überbaubaren Grundstücksfläche vereinbar ist.

g geschlossene Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO. Demnach sind die Hauptbaukörper von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich. Im Falle von Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche untergeordnet sind (z.B. Anbauten), sind seitliche Grenzabstände zulässig.

a abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Form einer einseitig seitlichen Grenzbebauung.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

## 5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze und in den seitlichen Abstandsflächen, zulässig.
- (2) An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind. Carports, die mindestens dreiseitig offen sind, und Stellplätze dürfen diesen Mindestabstand unterschreiten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 6.1 Bauzeitenbeschränkung / Rodungsverbot

Baufeldräumungen, Gebäudeabbruchmaßnahmen (auch Teilabbrüche) sowie Rodungen von Bäumen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar, zulässig.

### 6.2 Anbringen von Vogelnist- und Fledermausflachkästen

- (1) Im Falle von Gebäudeabbrüchen sind an den jeweiligen Gebäuden vorhandene Vogelnistkästen vor Beginn der Abbruchmaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit (d.h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar) abzuhängen und an geeigneten Stellen innerhalb des Grundstücks wieder aufzuhängen bzw. zu ersetzen.
- (2) Im Falle von Gebäudeabbrüchen sind pro abgerissenem Gebäude vor Beginn der jeweiligen Abbruchmaßnahmen drei Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen innerhalb des Grundstücks anzubringen.

### **6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen von Eidechsen und Vermeidungsmaßnahmen**

- (1) Vor Abbruch- und / oder Baumaßnahmen (Hoch- und Tiefbau) sind
- die mögliche Betroffenheit von Eidechsen,
  - der Bedarf an speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen,
  - und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen,
- in Bezug auf das jeweilige Vorhaben durch einen Faunisten zu untersuchen und im Zuge des Bauantrages mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind vor Beginn der Abbruch-/ Baumaßnahmen und unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

## **7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Falle von Grundstücksteilungen zwischen erster und zweiter Baureihe, sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.

Für jedes Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,00m und eine lichte Höhe von 3,50m und für jedes Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,50m sichergestellt werden.

Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die örtliche Gegebenheiten anzupassen.

## HINWEISE

*Ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren*

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern III, 8. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Ortskern III“ und „Ortskern III, 5. Änderung“ 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) Dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen eines Hauptgebäudes (z.B. Anbauten, Verbindungsbauten, Gauben, Vordächer) können auch als Flachdach oder Pultdach mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden.
- (3) Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Nebenanlagen. In WA 1 und WA 3 (zweite Baureihe) sind darüber hinaus auch Nebenanlagen geringeren Dachneigungen oder Flachdächern zulässig.
- (4) Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchhäusern sind bis zu einer Gesamtlänge von  $\frac{3}{4}$  der gesamten Dachlänge der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der der Straße zugewandten Gebäudefassade und nur im Bereich des Erdgeschosses sowie der Brüstungszone des 1. OG zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,45m sowie eine Gesamtfläche von  $\frac{1}{4}$  der für Werbung zugelassenen Fassadenfläche gemäß Abs. (2) nicht überschreiten.

- (4) Gesimse und Gliederungen von Gebäuden, historische Bauteile, Zeichen und Schriften dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.
- (6) Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger (Schilder oder Zeichen) sind zu erhalten.
- (7) Ausdrücklich gewünscht sind
  - Werbeanlagen als schmiedeeiserne oder geschnitzte, senkrecht zur Hausfassade angebrachte Ausleger, nicht selbstleuchtend,
  - Einzelbuchstaben, hinterleuchtet oder ohne Beleuchtung,
  - Auf Putz gemalte Einzelbuchstaben oder Schriftzüge.

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen dürfen lediglich aus folgenden Materialien ausgeführt werden:

- Mauerwerk
- Beton
- Holz
- Metall (beschränkt auf Stabgitterzäune oder als Bestandteil von Gabionen)

### **4. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei der Anordnung der Stellplätze ist jeweils eigenständiges Anfahren zu gewährleisten.

Für andere Nutzungen gelten die Vorgaben der LBO.