



Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 9“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand :

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer, Krüppelwalm- sowie Pult- und Flachdächer.

Einschränkend hierzu muss das an der „Waldparkstraße“ entstehende Gebäude (in einem Abstand von 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) ein Sattel- bzw. ein Walmdach aufweisen.

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

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 0° und 40°

Abweichend hiervon müssen :

- reine Pultdächer eine Dachneigung zwischen 1° und 10° aufweisen
- Dachflächen entlang des an der „Waldparkstraße“ zu errichtenden Gebäudes eine Neigung zwischen 30° und 40° aufweisen

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.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1 Zulässige Höhe

Einfriedigungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Vorgarten 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.

2.2. 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, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.3. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

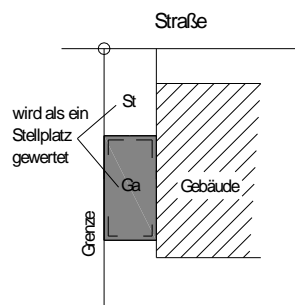
Eine Flächenversiegelung/-gestaltung mit losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig.

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, 23.06.2020 – 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

