



Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Mühlen-Insel“, Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Planungsstand :
nochmalige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
und öffentliche Auslegung

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie gegenseitig versetzte Pultdächer.

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

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen von 18° und 40° zulässig.

Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 38°. 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 entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. an Straßen im Vorgartenbereich 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.

2.1.2 Art der Einfriedigung

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

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

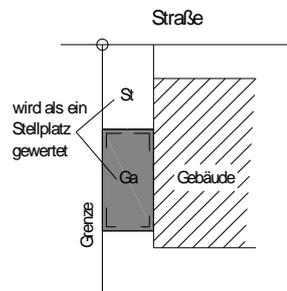
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Eine Flächengestaltung mit losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig. Gleiches gilt für das Verlegen wasserundurchlässiger Folien auf den Grundstücksteilen, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden.

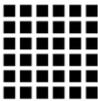
3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

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. Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) lediglich als „1“ Stellplatz gewertet.



Aufgestellt : Sinsheim, 23.10.2017/08.12.202 – 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 Huge, Bürgermeister

Architekt