



Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Holzmühle – Erweiterung“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Planungsstand : erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform

Auf den im Süd-Westen des Plangebietes gelegenen, an den Außenbereich angrenzenden Bauflächen des Geltungsbereiches sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Ansonsten dürfen symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer, mit einem in der Gebäudemitte angeordneten First, errichtet werden.

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 8° bis 40° zulässig.

Die einzuhaltende Dachneigung bei Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzten Pultdächern 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 die Summe aller Gauben je Dachseite die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet.

Darüber hinaus gilt bei einer Einzelhaus-Bebauung, dass die Länge einer Einzelgaube maximal ein Drittel der Dachlänge aufweisen darf.

Auf den sich aus der Ziffer A 8.1. der Schriftlichen Festsetzungen ergebenden eingeschränkten Umfang möglicher Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird verwiesen (Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie).

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, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.3. Gestaltung der Gartenflächen

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

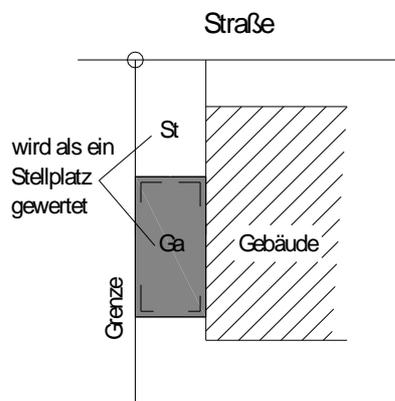
Eine Flächenversiegelung/-gestaltung mit losen Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) ist unzulässig. Diese Vorgabe schließt das Anlegen eines Rieselstreifens um ein Gebäude herum mit einer Breite von bis zu 75 cm nicht ein.

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

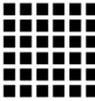
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

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, 23.10.2017/23.02.2021 – 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