GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL MINGOLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NORD"

ÄNDERUNG 2021

18.02.2021 | **Maßstab = 1:500**

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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

14.04.2021		

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13a BauGB.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und am ..... dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... .

II. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte am .....die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Bad Schönborn, ...

.....
Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

IV. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.2 WA **Allgemeines Wohngebiet**
Im „Allgemeinen Wohngebiet" werden die im § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß §1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.4.1 TH max. **maximale Traufhöhe**
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird mittig des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante.
Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamt-Gebäudelänge zulässig.

2.4.2 GH max. **maximale zulässige Gebäudehöhe**
Bezugspunkt siehe Definition der Ziffer 2.4.1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.2. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB

5.1. **Öffentliches Grün**

5.2. **Privates Grün**
Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen bzw. mit einer standortgerechten bachbegleitenden Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Bauliche Anlagen sind, bis auf transparente Einfriedungen, unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind Versiegelungen jeglicher Art.

6. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

6.1. Erhaltung von Einzelbäumen

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

7.1. Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

8. Nachrichtliche Darstellungen

8.1. DN Dachneigung -maximal zulässige Dachneigung
8.2. SD Satteldach
8.3. WD Walmdach
8.4. FD Flachdach
8.5. PD Pultdach