



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL MINGOLSHEIM**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

"WALDPARKSTRASSE NR. 23"

24.09.2019

Maßstab = 1:500

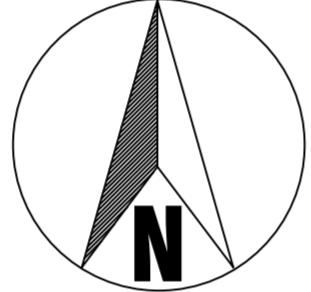
**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

18.05.2020

25.05.2020

30.08.2021

03.01.2022



WA III
0.45 (1.15)
bezogen auf die Gesamtfläche aller im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen
 E
GH max = siehe Planeinschrieb
EFH min. = siehe Planeinschrieb

MU IV
0.45 (1.15)
bezogen auf die Gesamtfläche aller im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen
 E
GH max = 136.25 m ü. NHN
EFH min. = siehe Planeinschrieb

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 29.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Der Bebauungsplan hat nach der oben aufgeführten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis 23.02.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2021 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- III. Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am 28.09.2021 eine Abwägung vorgenommen, den Bebauungsplan-Entwurf inhaltlich ergänzt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.10.2021 gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis 30.11.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2021 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- V. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 18.01.2022 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, 19.01.2022

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.02.2022 ist der vorhabenbezogene 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)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.1.2 Urbanes Mischgebiet

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

2.1. z.B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. z.B. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. z.B. III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

2.4.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe

2.4.2 EFH min nicht zu unterschreitende Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante fertiger Fußboden) gemessen über Normalhöhennull (NHN)

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

3.1. nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1. private Stellplätze

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1. max. . WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 6 BauGB)

6.1. siehe Planeinschrieb

7. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

7.1. Freizuhalten von jeglicher Bebauung (Sichtfeld)

8. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

8.1. öffentliche Verkehrsfläche

8.2. Verkehrsgrün

8.3. Zufahrt zu den Garagenstellplätzen

8.4. Sichtfeld, Anfahrtsichtweite 3 m/70 m

9. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

9.1. Retentionsmulde (auszubildendes Volumen ≥ 42 m³)

9.2. Überschwemmungsgebiet

10. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

10.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -

Lärmpegelbereich IV

Lärmpegelbereich III

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



12. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

12.1. hier: Zahl der Vollgeschosse, Gebäude- und EFH-Höhe