



## Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Peter-Sigel-Str. 24+26“  
(Änderung des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“)  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 484 (Hinterer Gartenbereich) und Nr. 480/1 werden die am 07.04.1992 als Satzung beschlossenen Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle (4. Änderung) aufgehoben. Sie werden durch die nachfolgend aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

#### 1.1. Dachgestaltung

Die Dächer der zweigeschossigen Wohngebäude sind im „Reinen Wohngebiet“ mit einem Flachdach gemäß dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auszubilden. Die Dächer sind, sofern sie nicht für Photovoltaikmodule genutzt werden, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft als solche zu erhalten.

Die Dächer der eingeschossigen Nebenanlagen sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung herzustellen.

#### 1.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind im „Reinen Wohngebiet“ für alle 10 Gebäude gemäß dem Vorhabenplan zu gestalten.

### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

#### 2.1. Einfriedigungen

##### 2.1.1 Einfriedigungen innerhalb des Vorhabens

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünflächen auszugestalten.

Einfriedigungen sind hier nur bis einer Höhe von 1,20 m Höhe als lebende Hecke aus heimischen Pflanzarten zugelassen.

### 2.1.2 Einfriedungen an sonstigen Grenzen

Zu den Grenzen der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gelten für die Zulässigkeit von Einfriedigungen die Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

### 2.2. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze und Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

### 2.3. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

### 2.4. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenflächen 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 Wohnungen mit einer Größe von mehr als 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen, ansonsten 1 Stellplatz.

Aufgestellt : Sinsheim, den 20.04.2021

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



ARCHITEKT Professor Dipl. Ingenieur <b>PETER FANK</b> Regierungsbaumeister Uferstrasse 64 26135 Oldenburg (Oldbg.) Tel. 0441 - 955824 Mail peter@fank.de
---

Klaus-Detlev Hüge, Bürgermeister:

Architekten :