



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nord II – 6. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nord II – 6. Änderung“

**Projekt-Nr.**

21077-1

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

31.05.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

## BESTANDTEILE

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften
- 04 Begründung

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998

(BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nord II – 6. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Bad Schönborn

### Ortsteil Bad Mingolsheim



## Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

#### „Nord II – 6. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am 31.05.2022

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – **LBO** – in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – **GemO** – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- den Bebauungsplan „Nord II – 6. Änderung“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord II – 6. Änderung“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 30.03.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 31.05.2022
2. dem Textteil (03) mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1) und
  - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 2-3)
  - C Hinweisen (S. 4-5)in der Fassung vom 31.05.2022

Beigefügt ist gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom 31.05.2022.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung gelten die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nord II“, in Kraft getreten am 23.02.1984, sowie der zugehörigen 1. Änderung aus dem Jahr 1987 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1989, unverändert, sofern sie nicht durch die vorliegende 6. Änderung geändert oder ergänzt werden.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Bad Schönborn, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Bad Schönborn, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nord II – 6. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN  
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Nord II – 6. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>§ 14 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....</b>	<b>1</b>
1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.....	1
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>2</b>
<b>§ 3 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen.....</b>	<b>2</b>
4) Stellplatzverpflichtung .....	2
<b>§ 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>2</b>
5) Einfriedungen.....	2
6) Dachaufbauten .....	3
7) Dachneigungen.....	3

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der **6. Änderung des Bebauungsplanes Nord II** gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord II“, in Kraft getreten am 23.02.1984, sowie der zugehörigen 1. Änderung aus dem Jahr 1987 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1989, unverändert weiter, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

Ergänzung des § 14 Abs. 1:

### **§ 14 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

#### **1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich der **6. Änderung des Bebauungsplanes Nord II** gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Nord II“, in Kraft getreten am 23.02.1984, sowie der zugehörigen 1. Änderung aus dem Jahr 1987 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1989, unverändert weiter, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

### **§ 3 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

Ergänzung des Abs. 4:

#### **4) Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird 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.

### **§ 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Änderung des Abs. 5 (bisherige Fassung entfällt und wird wie folgt ersetzt):

#### **5) Einfriedungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. an Straßen im Vorgartenbereich sind bei 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.

Änderung des Abs. 6 (bisherige Fassung entfällt und wird wie folgt ersetzt):**6) Dachaufbauten**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Dachgauben sind allgemein zulässig, wenn ihre Gesamtlänge  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge nicht überschreitet.

Bei eingeschossigen Gebäuden sind in Bereichen, in denen auch zweigeschossige Gebäude zulässig wären, Dachgauben ohne Längenbeschränkung allgemein zulässig.

Ergänzung des Abs. 7:**7) Dachneigungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Die zulässigen Mindest- und Höchstneigungen der Dächer von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Mindestdachneigungen dürfen durch dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen (z.B. Anbauten, Gauben, Zwerchhäuser) unterschritten werden.

## C HINWEISE

### 1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (pleistozänes Schwemmsediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Achdorf-Formation (Mitteljura) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2. Archäologische Denkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei archäologische Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG BW.



- Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 7, § 2, ADAB ID 96952220)
- Archäologische und evtl. bauliche Substanz der mittelalterlichen Mühle (Listen Nr. MA 14, § 2, ADAB ID 99780425)

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3. Vorhandene Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasleitungen sowie Stromversorgungsleitungen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen bei den jeweiligen Netzbetreibern hinzuweisen.