



# GEMEINDE BAD SCHÖNBORN ORTSTEIL MINGOLSHEIM

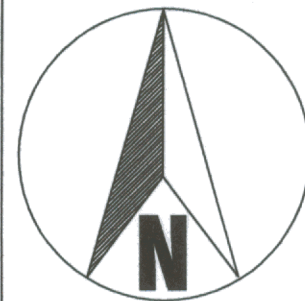
## BEBAUUNGSPLAN "NORD"

### 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



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

- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 29.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und dem Entwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 21.10.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis 30.11.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2021 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- Der 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



- Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 17.02.2022 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



**Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23. b BauGB)**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je gebildetem Baugrundstück mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaik-Modulen 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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Zuge des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass das errichtete Gebäude hinsichtlich seines Jahresprimärenergiebedarfes die gesetzlichen Vorgaben in der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Fassung um mehr als 25 % unterschreitet

#### Artenschutz:

Aufgrund des Artenschutzes sind folgende Vorgaben zwingend zu beachten:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Fäll- und Abrissarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig
- Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme bezüglich der Eidechsen dargestellten Untersuchungen durchzuführen und das Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.
- Der Schutz der Leitlinienfunktion für Fledermäuse entlang des Kleinen Baches und dessen Gehölzsaum ist sicherzustellen.
- Die wasserrechtlichen Anforderungen bezüglich des Kleinen Baches sind zu beachten.

## 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. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- 4.1. Hauptfistrichtung

### 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
- 8.2. SD Satteldach
- 8.3. WD Walmdach
- 8.4. FD Flachdach
- 8.5. PD Pultdach
- 8.6. bestehende Bebauung