Stand: 05.10.2026

Städtebauliche Vorgaben für Bauplätze (an Mittelstraße/ Am Kiesrain)

Ortsteil: Adersbach, **Straße Hausnr./ FlstNr.:** Am Kiesrain / Teil des FlStNr. 1379

Eigentümer: Stadt Sinsheim

Fläche: 1 Bauplatz (ca. 1.200 m^2) vorhandener Gehweg wird schmaler (Leitungen zu prüfen)

Idee/ Beschreibung: **Wohnen im Dorf –** Mehrfamilienhaus, 1-3 Zi-Wohnungen, altersgerecht

Lage im Ortsteil	historischer Ortskern / Ortsrandlage, Straße „Am Kiesrain“
Rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. , Name, Gebietstyp)	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
Zu beachtende sonstige Vorgaben (Schutzgebiete, Hochwasser, Lärm,…)	städtebauliche Vorgaben (s.u.); Orientierung an städtebaulichen Merkmalen zu Baukörper, Dachformen und Fassaden aus der Analyse des historischen Ortskerns in MELAP Plus, Denkmalschutz archäologisches Denkmal Starkregengefährdung Bei Grundstücksbildung auf Pflegeweg für südlichen Graben und Zugang zur Streuobstwiese achten.
Geplante Nutzung / Erschließung über	Wohnen (Nachbarschaft: MD/ GRZ 0,4 / GFZ 0,8), Erschließung von der Straße „Am Kiesrain“
Zahl Bauplätze / Grundfläche Gebäude/ Zahl Wohneinheiten	1 Bauplatz zwischen ca. 1.200 Einzelgebäude, max. 4 - 6 Wohneinheiten
Nachbarnutzung	Überwiegend Wohnnutzung, ansonsten landwirtschaftliche Nutzung (Nebenerwerb)
Maß der Nutzung	GRZ 0,4 / GFZ 0,8 Maximale Gebäudelänge 18 m Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 4,00 m einzuhalten.
Raumkante / Gebäudestellung / First	Raumkante entlang der Straße Am Kiesrain (durch Gebäude, Garagen, Einfriedung, Bepflanzung), traufständig (Gebäudestellung längs der Straße)
Dach (Form, Neigung, Einschnitte/ Aufbauten)	Satteldach, Krüppelwalmdach, Hauptdach ≥ 35 °, untergeordnete Einschnitte oder Aufbauten (insgesamt <1/3 der Dachlänge)
Gebäudehöhe oder Geschosse	TH max. 6,50 m / FH max.10,50 m gemessen von der Mitte der Straßenbegrenzungslinie, rückwärtiger untergeordneter Anbau mit Flachdach im Erdgeschoss (zur Streuobstwiese hin) denkbar
Zugang/ Zufahrt von der Straße	Stellplätze max. entlang 60 % der Straßenbegrenzungslinie
Stellplätze/ Garagen (Lage, Zahl, Ausführung)	2 Stellplätze bei ≥ 60 m^2 Wohnfläche der Wohnung
Grünflächen/ Bäume/ Einfriedung	gärtnerische Anlage mit Bäumen und Sträuchern; Vorgarten