

Bebauungsplan Nr. 51



„Parkhaus Alter Bauhof, 1. Änderung und Neufassung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Satzungsbeschluss/Ausfertigung

VERFAHRENSABLAUF

Stand August 2007

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____	26.01.2006
Öffentliche Bekanntmachung _____	19.08.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) _____	19.08.2006 bis 29.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) durch Schreiben vom _____	23.08.2006
Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____	03.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung _____	07.05.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) _____	14.05.2007 bis 22.06.2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben vom _____	15.05.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____	20.09.2007
Inkrafttreten _____	

INHALT**SEITE**

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
2.	Maß der baulichen Nutzung	1
3.	Höhenlage der baulichen Anlage	1
4.	Überbaubare Flächen.....	2
5.	Zu- und Ausfahrten.....	2
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Parkhaus Alter Bauhof, 1. Änderung und Neufassung"	3
1.	Dachform und Dachgestaltung	3
2.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	3
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	4
4.	Außenantennen.....	4
5.	Einfriedungen	4
6.	Ordnungswidrigkeiten.....	4
C	Hinweise	5

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1. Das Plangebiet wird festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf – öffentliches Parkhaus.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Es sind III Vollgeschosse zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

- 3.1. Die Sockelhöhe des Parkhauses (OK Erdgeschossfußboden) wird festgesetzt auf
- a) für den östlichen Teil max. 0,1 m über der angrenzenden Verkehrsfläche Wildemannstraße
 - b) für den westlichen Teil max. 1,35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche Wildemannstraße
- 3.2. Die maximal zulässige Traufhöhe der Pultdächer gemessen von der Höhe Gehweghinterkante in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut, darf abweichend von der Gestaltungsatzung betragen
- a) für den östlichen Teil 7,00 m
 - b) für den westlichen Teil 8,90 m

4. Überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 + 23 BauNVO)

- 4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen entsprechend dem planeintrag festgesetzt.

5. Zu- und Ausfahrten

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 5.1. Zu- und Ausfahrten zum Parkhaus sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Parkhaus Alter Bauhof, 1. Änderung und Neufassung"

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884 und S. 895)

1. Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.)

- 1.1. Für das Parkhaus gelten, innerhalb des sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) abweichend von den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, folgende Festsetzungen:
- Bis zur obersten Parkebene sind Flachdächer zulässig.
 - Zur Abdeckung der obersten Parkstände sind nur Pultdächer mit max. 18° Dachneigung zulässig.
 - Für den südwestlichen Teil entlang der Wildemannstraße ist über dem Erdgeschoss nur ein Pultdach mit 45 ° Neigung zulässig.
 - Bei den 18°-Pultdächern sind als Material zulässig: Profilbleche metallblank oder farbbeschichtet.
 - Bei den 45°-Pultdächern sind als Material zulässig: Profilbleche metallblank oder farbbeschichtet und Ziegel in hellrot bis braun.
 - Die Flachdachteile des östlichen Teils des Parkhauses zur Wildemannstraße sind mit Pflanztrögen auszubilden.
- 1.2. Außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung gelten die unter Ziffer 1.1 getroffenen Festsetzungen ebenfalls.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben

Für das Parkhaus sind im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B.3 (Fassaden) nicht anzuwenden.

2.2. **Untergeordnete Bauteile**

An den Gebäudefassaden im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis 1) entlang der Wildemannstraße sind Balkone, Erker und Loggien gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich B nicht zulässig.

3. **Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**

(§ 74 (1) 2 LBO)

Es gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B.4 (Werbeanlagen) und B.5 (Warenautomaten und Schaukästen).

4. **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Entlang der Wildemannstraße gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B.6 (Außenantennen).

5. **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Wildemannstraße gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B.7 (Einfriedungen).

6. **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO festgesetzten Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. Belange der Gestaltungssatzung „Innenstadt“

Entlang der Wildemannstraße sind zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich B – historische Innenstadt – in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt:

In Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachform und die Gestaltung des Dachrandes gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung für die gesamte bauliche Anlage an der Wildemannstraße. Alle sonst in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen gelten nur für

- a) die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,
- b) die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die unter a) erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m

Die in der Gestaltungssatzung getroffenen Vorschriften gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Sie sind auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, verbindlich.