



Bebauungsplan „Kleingartenanlage Neurott“ 2. Änderung

Große Kreisstadt Schwetzingen, Rhein-Neckar-Kreis



Stand: 26. April 2004

**Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise**

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 1 Kleingartenhaus Typen Ansicht

Anlage 2 Kleingartenhaus Typen Schnitt

Anlage 3 3S-Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen Ansicht und Schnitt

Anlage 4 3S-Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen Ansicht und Grundriss

Bearbeitung durch:

BUTSCH
INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung 68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung Fax (0 62 02) 12 77 95



Planungsrechtliche Festsetzungen sowie Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage Neurott“


2. Änderung


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i.d.F. vom 13.09.2001

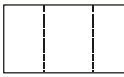
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)


- 1.1  Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Gartenhausgebiet
Allgemein zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten, die auch für einen stundenweisen Aufenthalt geeignet sind. Wohnnutzung ist nicht zugelassen.
Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche kann ein Vereinsheim innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.


- 1.2  Erweiterungsbereiche Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Gartenhausgebiet
Allgemein zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten, die auch für einen stundenweisen Aufenthalt geeignet sind. Wohnnutzung ist nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB, § 16, § 19 und § 20 BauNVO, § 3 BKleingG)

- 2.1  Gartenparzellen:
Auf jedem Grundstück mit einer Größe von mindestens 340 m² ist nur ein Gartenhaus in einfacher Ausführung mit einer bebauten Fläche von 24 m² einschließlich Terrasse bzw. überdachtem Freisitz zulässig.

Größe, Gestaltung und Material der Gartenhäuser sind in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

2.2  Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze

2.3  Zulässige überbaubare Grundfläche entsprechend dem Planeintrag (Nutzungsschablone) für Gartenparzellen (24 m²) bzw. Vereinsheim (350 m²).

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wenn das Regenniederschlagswasser dieser Flächen nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird. Werden private Fußwege und -pfade wasserdurchlässig angelegt, sind sie ebenfalls nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

3. **Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1  Offene Bauweise

3.2  Baugrenze


3.3 Neubauten sind ausschließlich in den in der Planzeichnung dargestellten Baufenstern zu realisieren.

Die Gebäude sind innerhalb des Baufensters mit gleichem Grenzabstand zu den entlang des Erschließungsweges benachbarten Gartenparzellen zu errichten (mittig). Es ist zu den benachbarten Gartenhäusern eine in Bezug auf den Erschließungsweg versetzte Anordnung an der vorderen bzw. der hinteren Baugrenze einzuhalten. Damit haben die Gartenhäuser benachbarter Gartenparzellen einen Abstand zum Erschließungsweg von 6,00 m bzw. 3,50 m entsprechend der Darstellung der Standorte für Gartenhäuser in der Planzeichnung.

3.4 Terrassen und Freisitze sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.


4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Nr.21 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsflächen

- 4.2  Erschließungswege:
Die Wege sind so auszubauen, dass sie für PKW befahrbar sind.
Die Zufahrt wird auf unumgängliches Be- und Entladen beschränkt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

- 5.1  Private PKW-Stellplätze

- 5.2  Im gesamten Geltungsbereich ist entweder ein Geräteschuppen bzw. alternativ dazu ein Gewächshaus je Grundstück in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Geräteschuppen sind bei einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 0,40 m ausschließlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gartenbereichen zu errichten.
Gewächshäuser sind im rückwärtigen Bereich der Gartenparzelle auf der wegabgewandten Seite des Baufensters anzuordnen. Zu benachbarten Gartenparzellen ist ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

- 5.3 Der Bau eines Kamingrills ist nur bei sachgemäßem Betrieb und Verwendung von Holzkohle im rückwärtigen Bereich der Gartenparzelle bzw. unmittelbar neben dem Gartenhaus im Baufenster zulässig. Zu benachbarten Gartenparzellen ist ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

- 5.4 Das Aufstellen von handelsüblichen Regenauffangbehältern ist in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig. Zu benachbarten Gartenparzellen ist ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Brunnen sind nicht zulässig.

- 5.5 Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs.2 BauNVO).

- 5.6 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO)




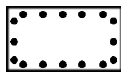
- 5.7 Alle sonstigen Nebenanlagen sind nicht zulässig.

- 5.8 Größe und Gestaltung der zulässigen Nebenanlagen sowie die zulässige Überdachung des Freisitzes ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

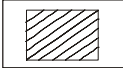


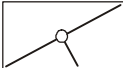
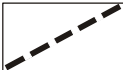
- 6.1  Gasleitung, unterirdisch

7. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 - 25 b BauGB)

- 7.1  Private Grünfläche
- 7.2  Private Grünfläche – Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz ist mit Sandkasten, Rutsche und Schaukel auszustatten und einzuzäunen. Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.
- 7.3  Private Grünfläche – Sportplatz
Auf dem Sportplatz ist ein Kleinspielfeld für Fußball vorgesehen. Dauerhafte bauliche Anlagen wie z.B. Umkleidekabinen, Duschanlagen, gastronomische Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 7.4  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf dem waldartigen Streifen zwischen der Friedrichsfelder Landstraße und der Kleingartenanlage sollen aus ökologischen, Sicht- und Klimaschutzgründen die Gehölze aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.
- 7.5 Die festgesetzten Grünflächen sind mit kombinierten Baum- und Strauchpflanzungen einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten anzulegen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 7.6 Grünstreifen dürfen für Zugänge zu den Gartenparzellen unterbrochen werden.
- 7.7 Die Befestigung der privaten Fußpfade innerhalb der Gartenparzellen mit Asphalt- oder Betondecken ist nicht zulässig. Es wird eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrassen, Feinschotter, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien empfohlen.

Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen

1. Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der Stadt Schwetzingen abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Stadt Schwetzingen einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.(§§ 16 und 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.
3. Zum Schutz des Waldes vor Feuer sind gemäß § 41 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg offene Feuer in weniger als 100 m Abstand vom Wald außerhalb von eingerichteten und gekennzeichneten Feuerstellen ohne vorherige Genehmigung durch die Forstbehörde nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere das Abbrennen von Pflanzenresten.
4. Die Abwasserentsorgung des Vereinsheims erfolgt zentral an die Mischwasserkanalisation der Stadt. Anfallendes Niederschlagswasser in den Gartenparzellen wird dezentral versickert bzw. als Brauchwasser genutzt.

5.  Vereinsheim (Bestand)
6.  Standorte für Gartenhäuser bei Neubebauung
7.  Parzellenabgrenzung
8.  Flurstücksgrenzen und -nummern
9.  Grenze des Geltungsbereichs

Bearbeitung:



■ Baulandentwicklung	Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung	68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung	Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung	Fax (0 62 02) 12 77 95



Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplanbereich „Kleingartenanlage Neurott“

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 29.10.2003
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), geändert am 28.05.2003

1. Gestaltung der Bauten und Dächer (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Gartenhäuser sind entsprechend den vorgegebenen Bautypen A, B, C und 3S (siehe Anlagen) zu erstellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- 1.2 Plastik-, Blech-, Aluminium- oder sonstige künstliche Baustoffe sowie grelle, auffällige und unnatürliche Farben dürfen an den Außenwänden und zur Dacheindeckung nicht verwendet werden.
- 1.3 Dachform und Dachneigung der Gartenhäuser sind wie folgt festgelegt: Satteldach oder Pultdach mit höchstens 20 ° Dachneigung.
- 1.4 Die Gebäude dürfen zwischen der Fußbodenoberkante und dem Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Sparrenunterkante maximal 2,30 m hoch ausgeführt werden.
- 1.5 Für zusätzliche Überdachungen ist die nach BKleingG zulässige Größe von 24 m² für die Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz einzuhalten. Zusätzliche Überdachungen müssen sich an die vorhandenen Terrassen bei den Bautypen A, B und C anschließen bzw. sind nur im gartenzugewandten rückwärtigen Bereich der 3S-Häuser zulässig. Weitere seitliche Anbauten sind nicht zulässig.
- 1.6 Das Gartenhaus darf nach Ausstattung und Einrichtung nicht dauerhaftem Wohnen dienen. In den Gebäuden dürfen keine WC-Anlagen und keine Feuerstätten eingebaut werden. Ein kurzfristiger Aufenthalt bzw. eine behelfsmäßige Übernachtung ist zulässig.

2. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Geräteschuppen sind zwingend in Holz auszuführen. Zulässig ist eine maximale Grundfläche von 4 m² (Außenmaß) bei einer Firsthöhe von maximal

2,20 m. Als Dachform ist ein Satteldach mit einem Dachüberstand von max. 0,20 m vorzusehen.

- 2.2 Es sind Gewächshäuser in handelsüblichen Formen mit einer Größe von ca. 2,00 x 2,20 x 1,95 m zu verwenden.
- 2.3 Der Kamingrill ist in handelsüblicher Ausführung, gemauert oder aus Fertigteilen zu erstellen. Die Grundfläche darf 0,80 m² nicht überschreiten. Es ist eine Höhe von maximal 2,20 m einzuhalten.
- 2.4 Wasserbehälter sind als feste Installation in gemauerter bzw. betonierter Ausführung herzustellen bzw. bei der Verwendung von Kunststoffbehältern entsprechend baulich einzufassen. Die maximale Höhe über dem Erdboden beträgt 1,05 m. Die Grundfläche umfasst 1,10 x 1,30 m bzw. einen Durchmesser von 1,10 m bei runder Ausführung. Ein Fassungsvermögen von maximal 1.000 Liter darf nicht überschritten werden.
- 2.5 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

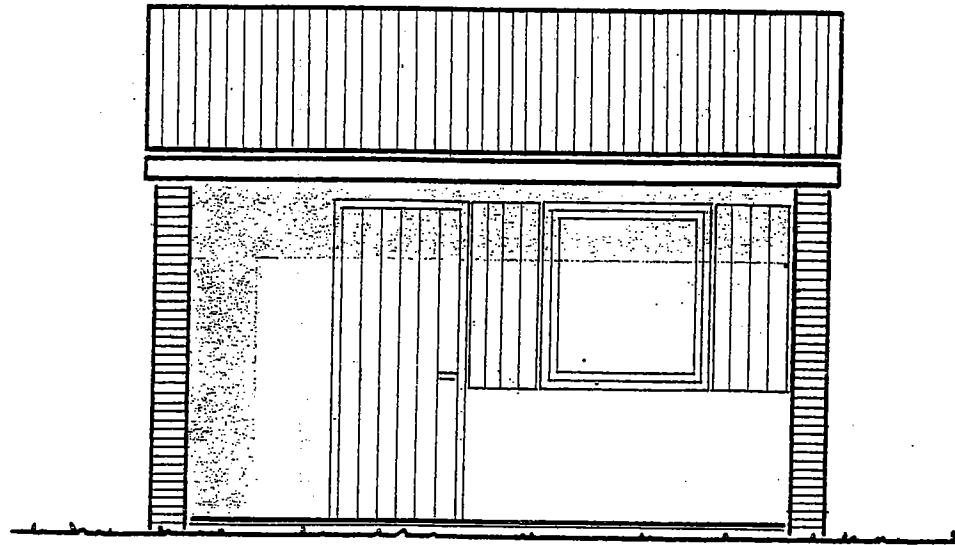
3. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 3.1 Als Einfriedung darf ein höchstens 0,80 m hoher Maschendrahtzaun im Abstand von 0,5 m zum Weg erstellt werden. Stacheldraht darf für die Einfriedung nicht verwendet werden. Ebenfalls sind keine Betonpfosten, sondern nur Eisen- oder Holzpfosten zulässig. Die Fläche zwischen Einfriedung und Weg ist zu begrünen.

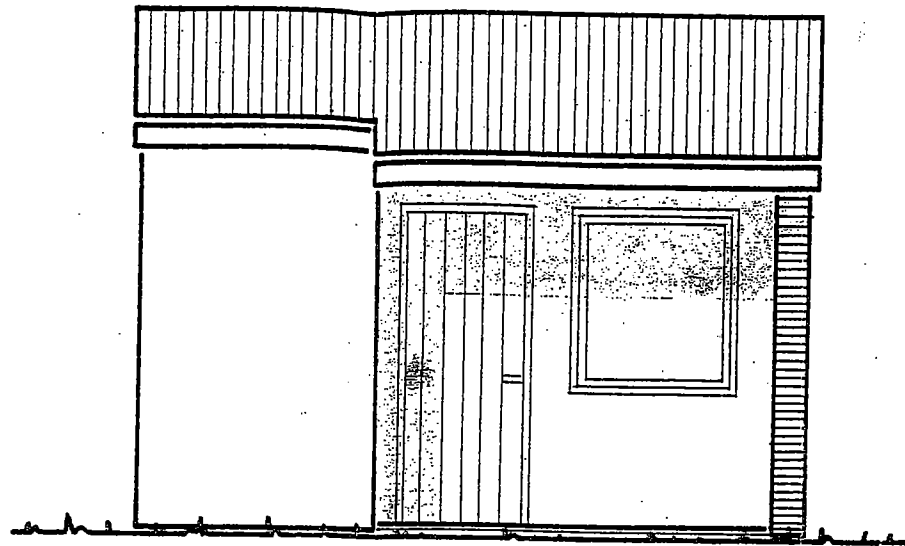
Bearbeitung:



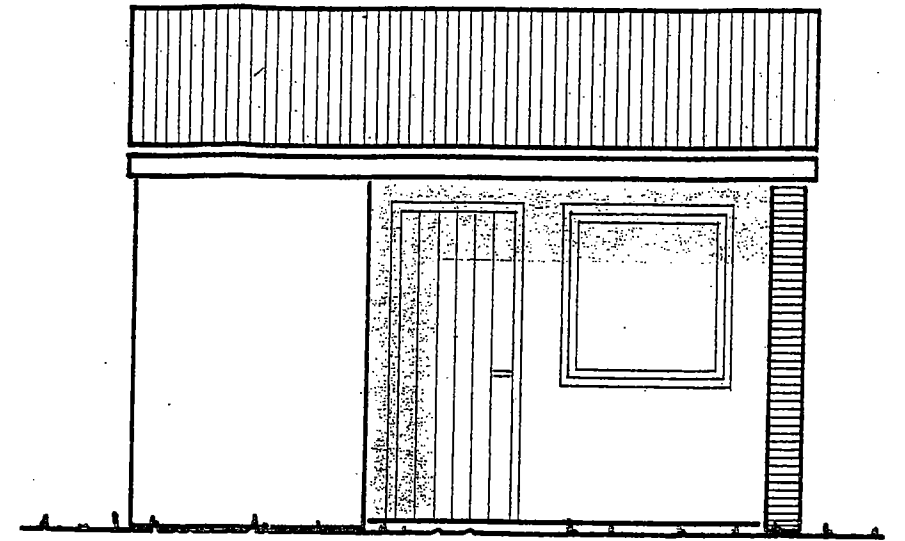
■ Baulandentwicklung	Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung	68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung	Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung	Fax (0 62 02) 12 77 95



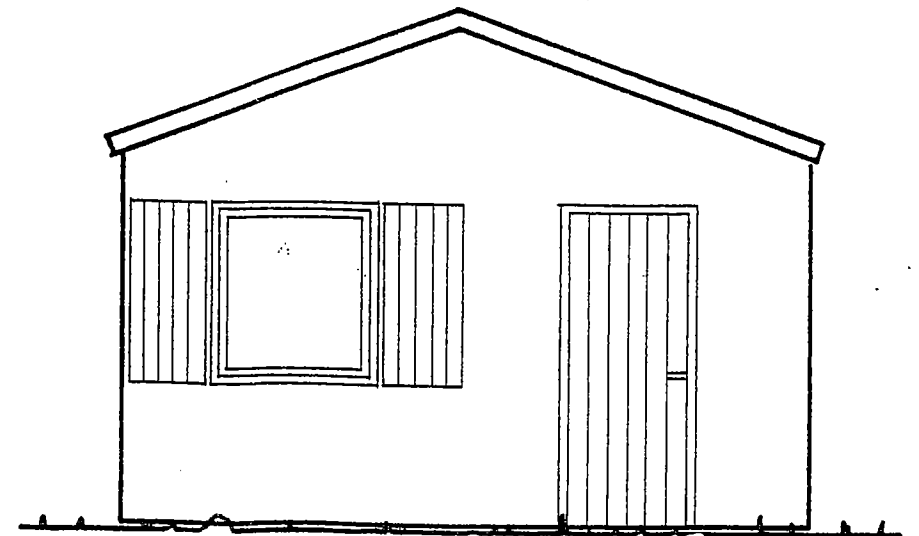
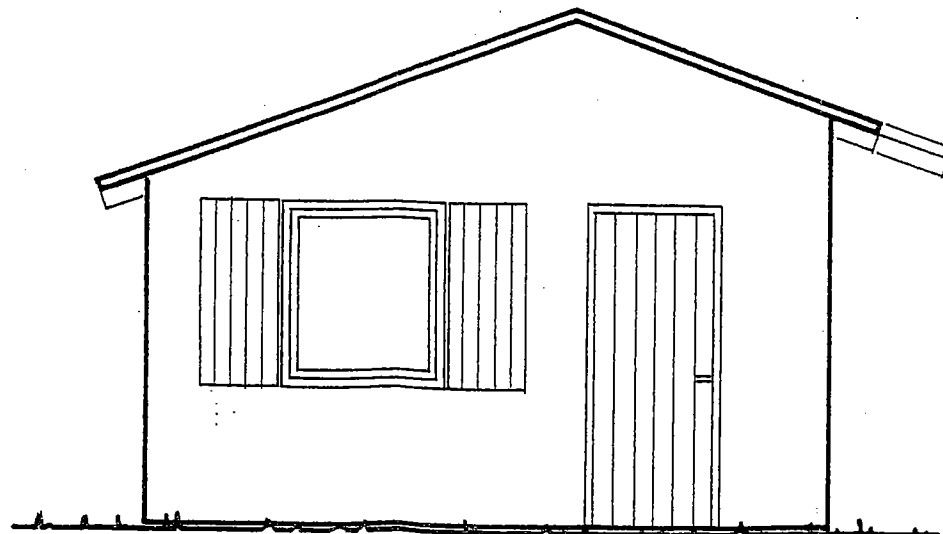
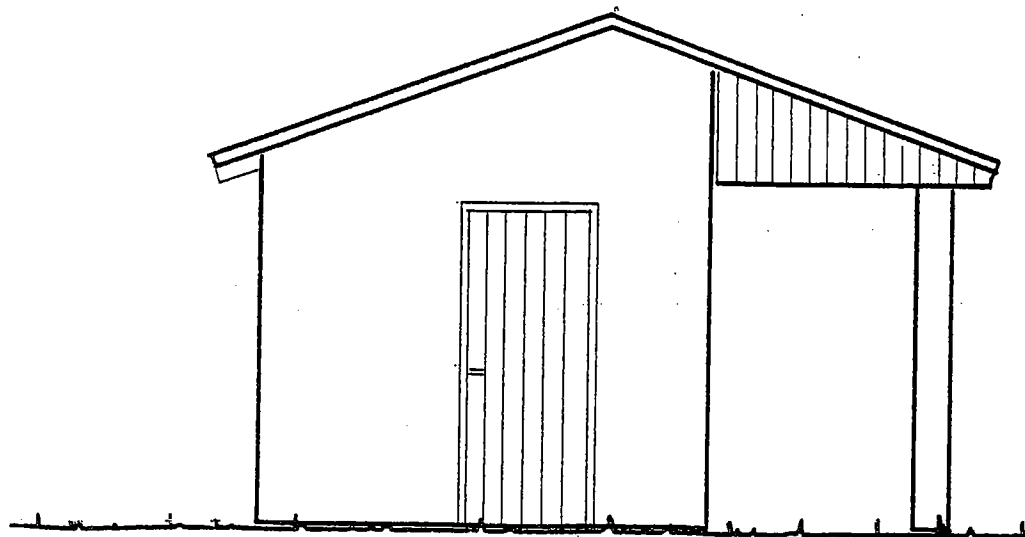
A



B



C



Stadt Schwetzingen

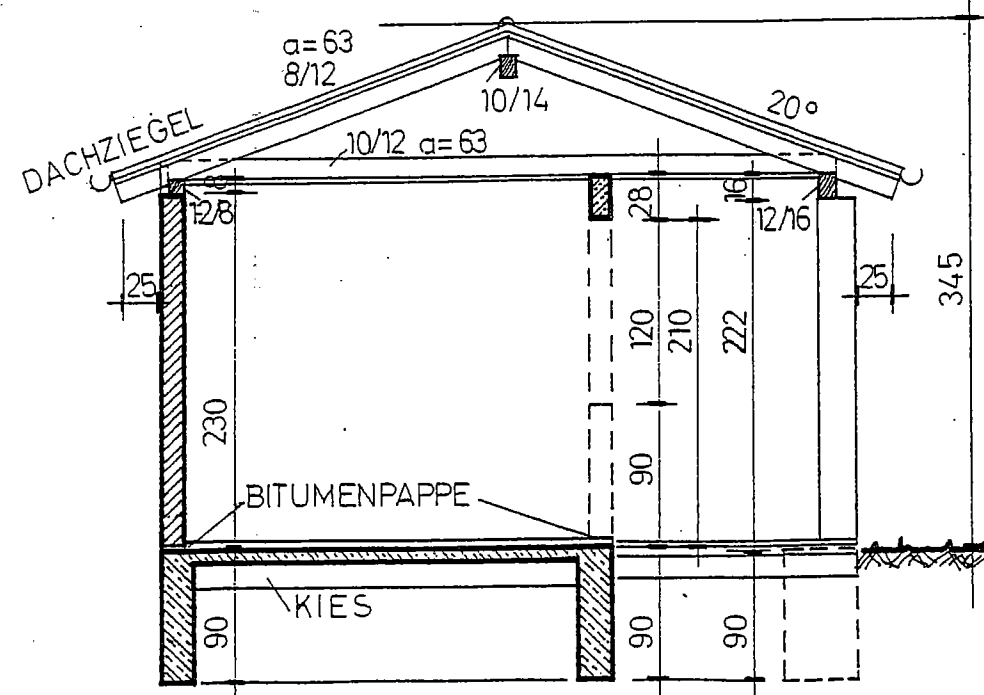
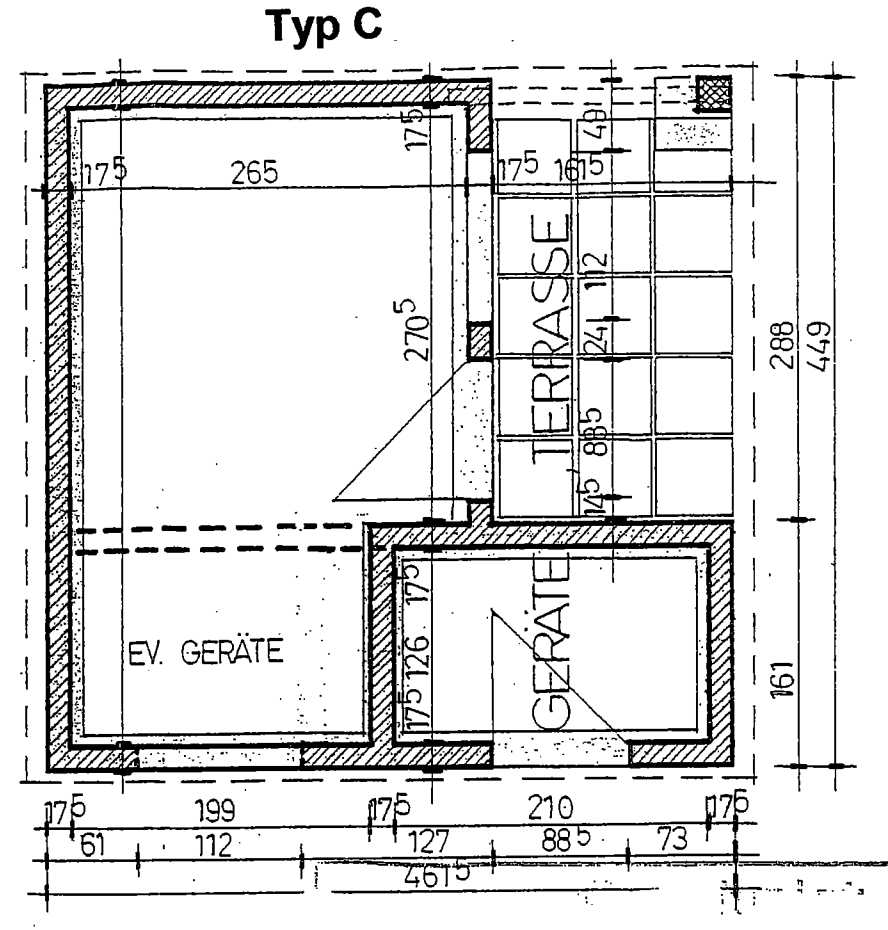
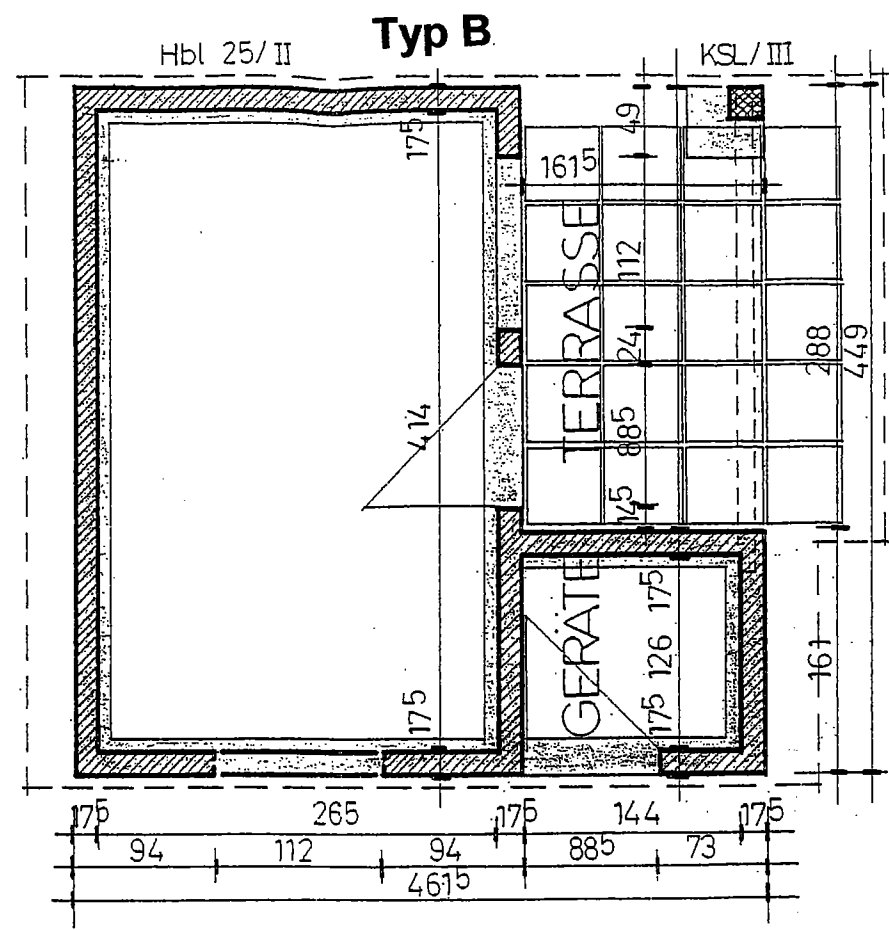
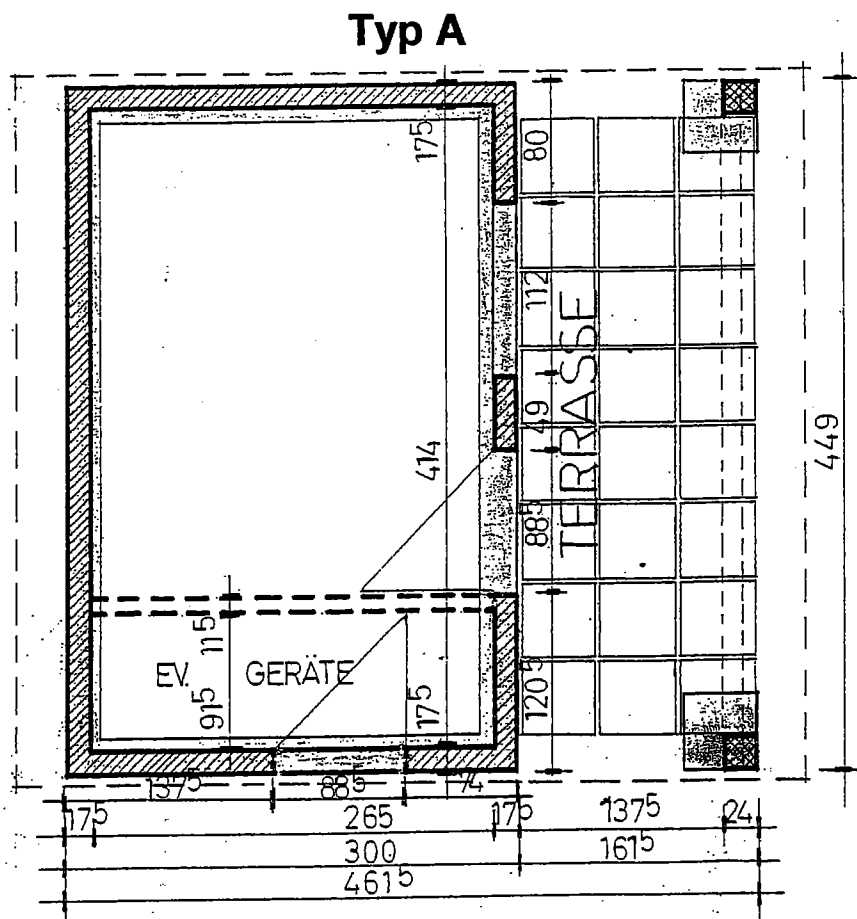
Bebauungsplan „Kleingartenanlage Neurott“
2. Änderung

Maßstab 1:50

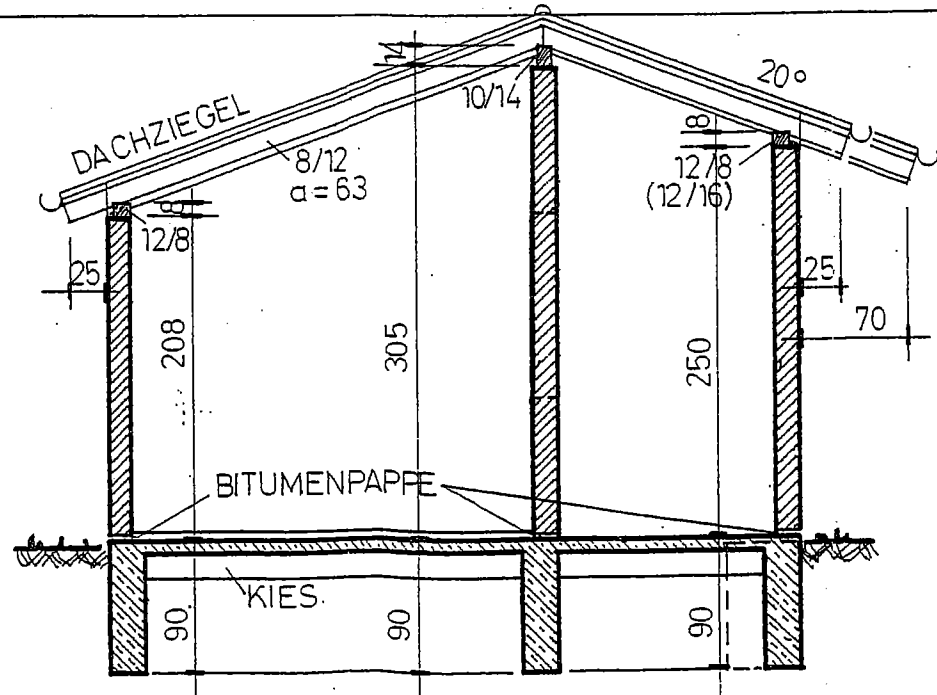
Anlage 1
Kleingartenhaus Typen Ansicht

Stand 26.04.2004

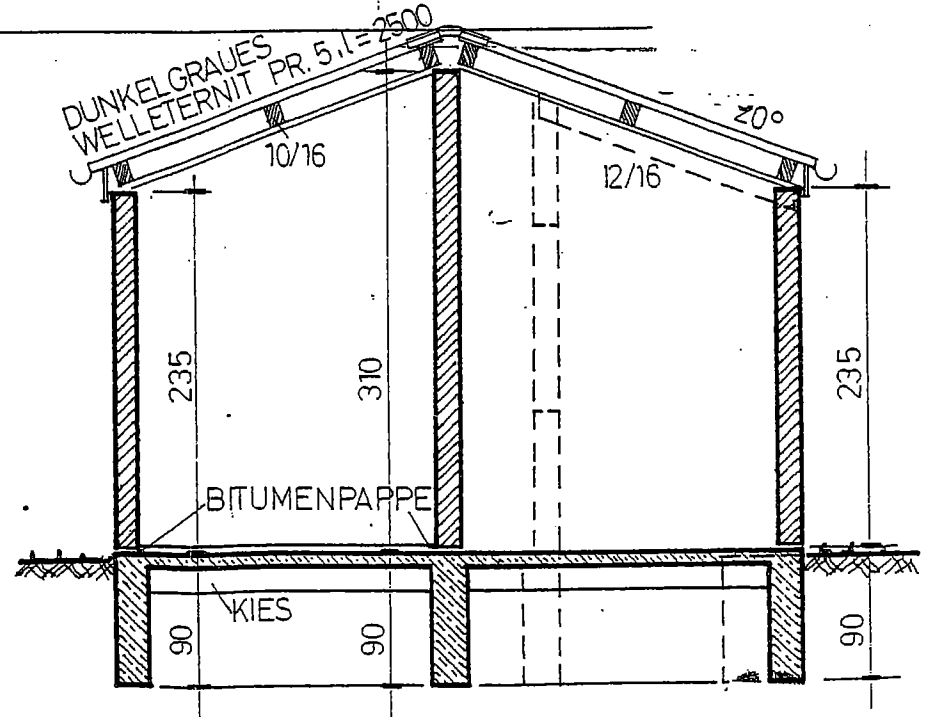
BUTSCH
INGENIEURBERATUNG



A. B. C

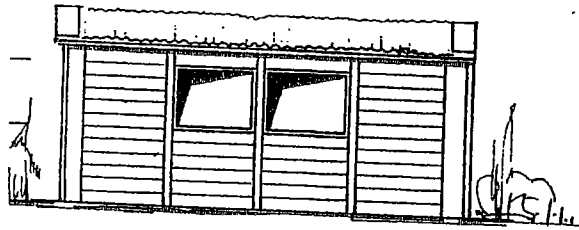


A. B. C

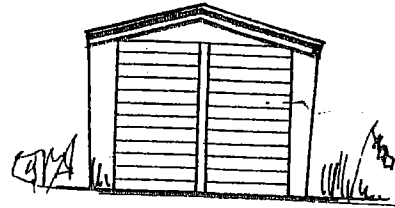


A. B. C

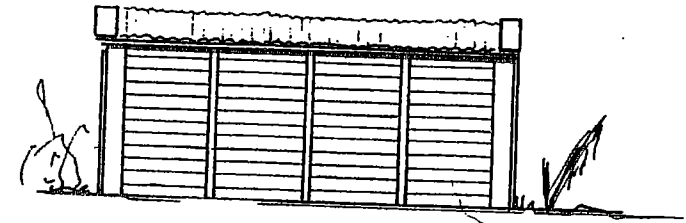
Seitenansicht links



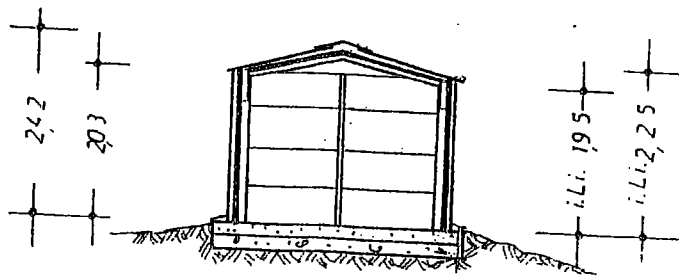
Giebelansicht hinten



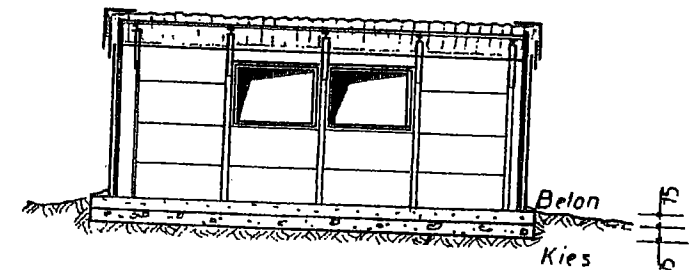
Seitenansicht rechts



Querschnitt



Längsschnitt



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Kleingartenanlage Neurott“
2. Änderung

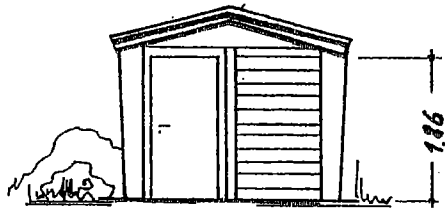
Maßstab 1:100

Stand 26.04.2004

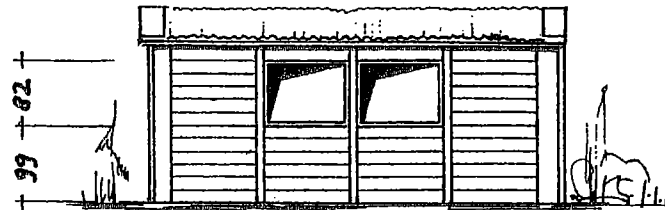
Anlage 3
3S-Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen
Ansicht und Schnitt

BUTSCH
INGENIEURBERATUNG

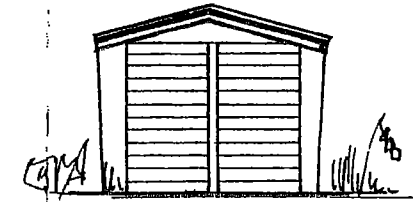
Giebelansicht vorn



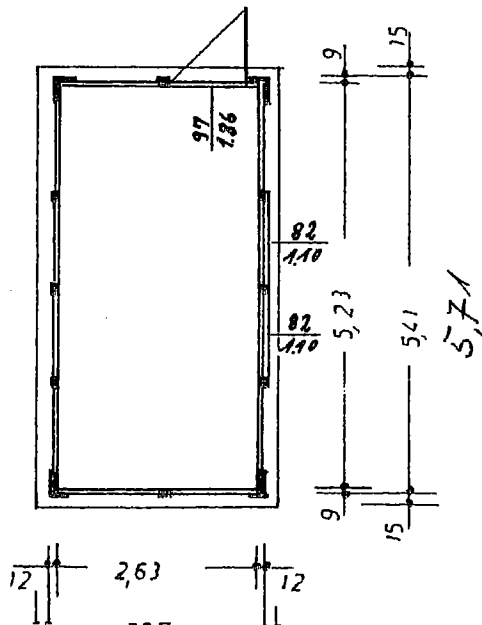
Seitenansicht links



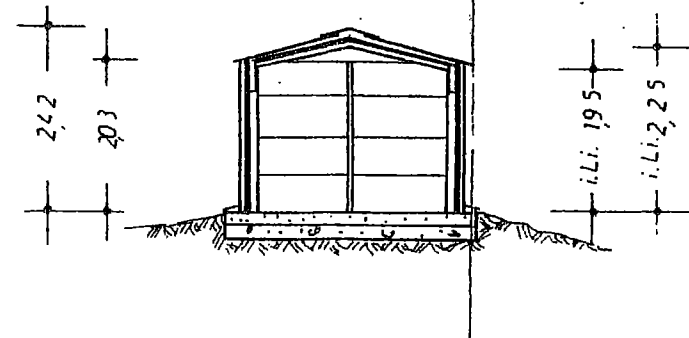
Giebelansicht hinten



Grundriß



Querschnitt



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Kleingartenanlage Neurott“
2. Änderung

Maßstab 1:100

Anlage 4
3S-Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen
Ansicht und Grundriß

Stand 26.04.2004

BUTSCH
INGENIEURBERATUNG