

Bebauungsplan Nr. 25



„Zwischen Grenzhöfer Straße und Gutenbergstraße, 1. Änderung und Neufas- sung“

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	_____	

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
2.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	1
3.	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	1
4.	Überbaubare Flächen.....	2
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Grenzhöfer Straße und Gutenbergstraße, 1. Änderung und Neufassung"	3
1.	Dächer.....	3
2.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	3
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	3
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. 3316)
- 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 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl gemäß Eintragung in die Planzeichnung festgelegt.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung in die Planzeichnung festgelegt.
- 2.3. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe „TH“ gemäß Anlage 3 der Gestaltungssatzung Innenstadt (Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäude) mit maximal 8,20 m definiert.
- 2.4. Die Traufhöhe „TH“ wird definiert als das Maß zwischen der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Eckgebäuden gilt gemäß Gestaltungssatzung der höhere Bezugspunkt.
- 2.5. Bei freistehenden Gebäuden mit Pult-, Tonnen- und Segmentbogendächern darf gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich E, Ziffer E 1 die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe, gemessen von der Gehweghinterkante in Grundstücksmitte, um max. 4,00 m überschreiten.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen.
- 3.2. Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.

4. Überbaubare Flächen

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

- 4.1. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
- 4.2. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungsatzung (siehe Hinweis Nr. 1) können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E Ziffer E 3.6 (Vordächer) und E 3.7 (Markisen) überschritten werden.
- 4.3. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 7,00 m zu der Baulinie einhalten.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Grenzhöfer Straße und Gutenbergstraße, 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. Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung, Dachmaterialien, Dachrand, Dachaufbauten und Dachöffnungen

Es gelten in allen Planfeldern die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich E, Ziffer E.2 (Dächer). Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung dargestellt.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1. Fassadengliederung, Fassadenmaterialien, Fassadenfarben, Öffnungen in Fassaden

Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.3.1 (Fassadengliederung), E.3.2 (Fassadenmaterialien), E.3.3 (Farben von Fassaden und Fassadenteilen) und E.3.4 (Öffnungen in Fassaden).

2.2. Balkone, Erker, Loggien

Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften Ziffer E 3.5 (Balkone, Loggien und Erker).

2.3. Vordächer, Markisen

Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften Ziffer E 3.6 (Vordächer) und Ziffer E 3.7 (Markisen).

3. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

(§ 74 (1) 2 LBO)

3.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.4 (Werbeanlagen) und Ziffer E.5 (Warenautomaten und Schaukästen).

4. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 4.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 6 (Außenantennen) sowie Teilbereich E, Ziffer E.6 (Außenantennen).

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.7 (Einfriedungen).
- 5.2. Einfriedungen in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bei Eckgrundstücken bis maximal 0,80 m zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

- 6.1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer der hier nach § 74 LBO durch die Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. **Belange der Gestaltungssatzung „Innenstadt“**

Zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen im 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. 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.