

# Bebauungsplan Nr. 39/43



## „Lindenstraße/Maschinenweg, 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

---

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	1
2.	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen.....	2
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	3
4.	Versorgungsflächen .....	4
5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	4
6.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze und Garagen.....	5
7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
8.	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	5
<b>B</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Lindenstraße / Maschinenweg, 1. Änderung und Neufassung“ .....</b>	<b>6</b>
1.	Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien, Firstrichtung .....	6
2.	Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben.....	6
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen .....	6
4.	Einfriedungen .....	7
5.	Gestaltung der Freiflächen .....	7
6.	Außenantennen.....	7
7.	Ordnungswidrigkeiten.....	7
<b>C</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>

Bearbeitung durch:

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto: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

• Stadt Schwetzingen • B-Plan Nr. 39/43 “Lindenstraße/Maschinenweg, 1. Änderung und Neufassung“ • August 2007 •

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • [info@bauland-entwicklung.de](mailto:info@bauland-entwicklung.de)  
fon 06202-85938-0 • fax 06202-85938-55 • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen

## 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 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

##### 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt

„Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO)“

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

„Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur folgende Arten von Betrieben und Anlagen zulässig:

- Lagerhallen für Ersatz- oder Zubehörteile
- Betriebe, die nicht der Herstellung und Instandsetzung von Produkten dienen, kein Holz oder Metall verarbeiten und insbesondere nicht gegen § 15 BauNVO verstoßen.

Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

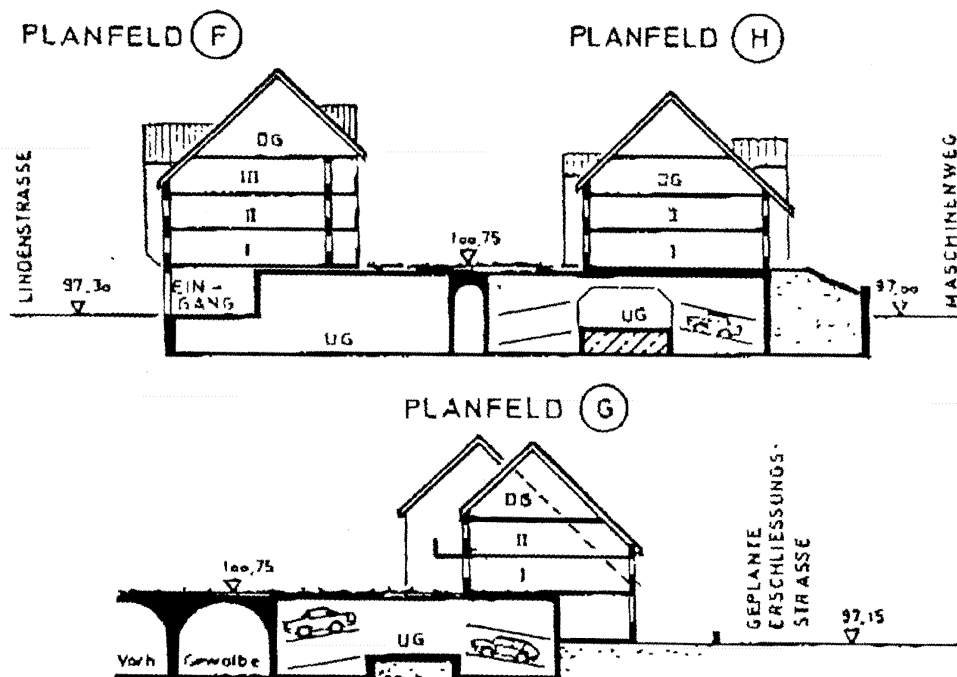
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

**2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

2.1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.

Schematische Darstellung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Planfeld F, G, und H.

Skizze:



- 2.2. Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1, Satz 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.3. Für die Baugrundstücke im Planfeld A bis D erfolgt die Hinzurechnung der Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze und für die Tiefgarage, die zwischen den Planfeldern A bis D sowie entlang des Maschinenweges ausgewiesen sind, zu je einem Anteil pro Wohneinheit.
- 2.4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen gemäß § 21 a Abs. 4. Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- 2.5. Die Sockelhöhe (SH), gemessen zwischen Erdgeschossfußboden und Gehweghinterkante, darf mit Ausnahme der Planfelder F, G und H im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.6. Für die Traufhöhe (TH) entlang der Lindenstraße gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt - Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäudegruppen: In den Planfeldern P, D, E und F darf die Traufhöhe max. 11,20 m und in den Planfeldern I und J max. 8,20 m betragen. Die

Traufhöhe wird gemessen zwischen Hinterkante Gehweg in Grundstücksmittle und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D Ziffer D.1 (Gebäudehöhen), ist zu beachten.

- 2.7. Die Errichtung eines Kniestockes in den Planfelder A, B, C, G, H, K, L, M, N, und O ist bis max. 0,50 m zulässig, gemessen an der Außenwand zwischen Sparrenunterkante und Oberkante letzter Geschosdecke.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

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

- 3.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.

- 3.2. Die Bauweise wird entsprechend Planeintrag wie folgt definiert:

a) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand bis 50 m Gebäudelänge zulässig.

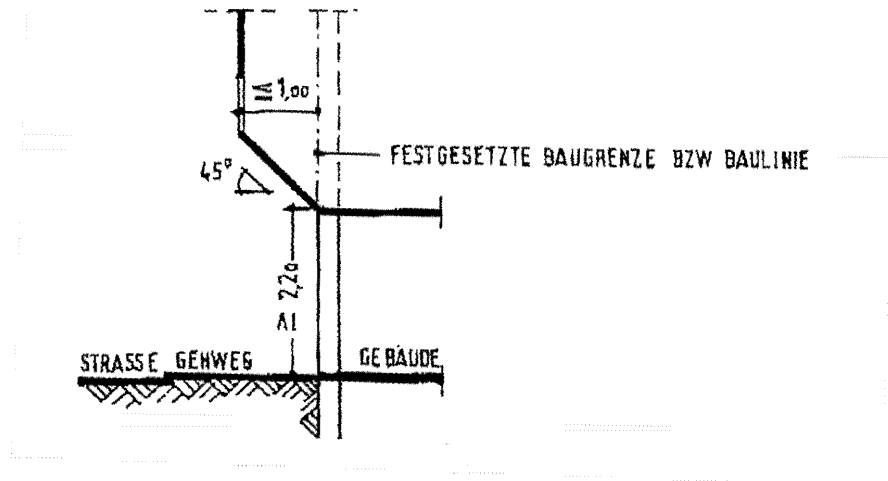
b) geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

- 3.3. Entlang der Lindenstraße in den Planfeldern D, E, F, I, J und P können die festgesetzten Baulinien als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D Ziffer D. 3.5 (Balkone, Erker, Loggien), D 3.6 (Vordächer) und D 3.7 (Markisen) überschritten werden, wenn diese Überschreitung ab einer Höhe von 2,20 m über Gehweg beginnt und nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite ausmacht. Sie sind unter einem Winkel von 45° nach oben abzuschrägen (s. Skizze).
- 3.4. Entlang der Lindenstraße können in den Planfeldern D, E, F und P die festgesetzten Baugrenzen als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D Ziffer D. 3.5 (Balkone, Erker, Loggien), D 3.6 (Vordächer) und D 3.7 (Markisen) überschritten werden, wenn diese Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite ausmacht. In den Planfeldern I und J entlang der Lindenstraße ist eine Überschreitung der Baugrenzen nur nach Maßgabe der Ziffer 3.3 zulässig.
- 3.5. Entlang des Maschinenweges können in den Planfeldern I und J die festgesetzten Baugrenzen als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten um max. 1,00 m gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand überschritten werden, wenn diese Überschreitung ab einer Höhe von 2,20 m über Gehweg beginnt und nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite ausmacht. Sie sind unter einem Winkel von 45° nach oben abzuschrägen (s. Skizze).

- 3.6. In den übrigen Bereichen können die festgesetzten Baugrenzen als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten um max. 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite ausmacht.

Skizze:



#### 4. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 4.1. Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsanlagen (Kabelverteilerschränke, Transformatorstationen und dergl.) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

#### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1. Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße liegen, ist durch Baulast zugunsten der Allgemeinheit öffentlich rechtlich zu sichern. Die Gliederung des Zugangsweges ist vom Bauträger mit der Gemeinde abzustimmen. Die geringste Nutzbreite darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die Führung der zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke des Planfeldes H notwendigen Leitungen ist durch Leitungsrecht zugunsten der Versorgungslager sicherzustellen

## **6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB )

- a) Der im Bebauungsplan ausgewiesene private Kinderspielplatz für die Planfelder E bis H ist für Kinder bis zur Altersgruppe vom 12 Jahren vorgesehen. Die Ausstattung kann folgendes Spielgerät beinhalten:

Sandkasten, Dreierreck, Turn- und Kletterkombination, Rutschen, Schaukeln jeglicher Art sowie Balancierkombinationen.

§ 9 Abs. 2 Satz 1 der LBO bleibt unberührt.

- b) Gemeinschaftstiefgaragen sind nur im Bereich zwischen den Planfeldern C + D, sowie F, G und H oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Unterbauung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche möglich.

Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen für die Planfelder I bis P sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1. Zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sind folgende objektgebundenen und baulichen Maßnahmen zu treffen:

Die Fassaden und Fenster der einzelnen Baublöcke sind entsprechend ihrer Schallschutzklasse nach Maßgabe des Gutachtens Nr. 83014 des Ingenieurbüros Werner Genest, Ludwigshafen/Rhein, auszuführen.

Die Anlage 1 „Darstellung der Lärmpegelbereiche“ sowie die Anlage 2 „Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauten für Aufenthaltsräume in Wohnungen“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **8. Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1. Ergänzend zu dem durch Planzeichen festgelegten Pflanzgebot sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Je 100 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder Kleinbaum zu pflanzen oder eine lockere, gruppenartige Sträucherbepflanzung unterschiedlicher Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Lindenstraße / Maschinenweg, 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, Dachneigung und Dachmaterialien, Firstrichtung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1. Gebäude entlang der Lindenstraße**

Entlang der Lindenstraße in den Planfeldern D, E, F, I, J und P gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.2 (Dächer).

#### **1.2. Gebäude außerhalb des vorgenannten Bereiches**

Die zulässige Dachform, die Dachneigung und die Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung) ist durch Einschrieb in die Planzeichnung festgelegt.

Für Hausgruppen ist die Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

### **2. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1. Entlang der Lindenstraße gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.3 (Fassaden).

### **3. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1. Entlang der Lindenstraße gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.4 (Werbeanlagen).



#### **4. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1. Entlang der Lindenstraße gelten für Einfriedungen in der Flucht straßenbegleitender Fassaden die Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt Ziffer D.7 (Einfriedungen).
- 4.2. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur in Verbindung mit dichtwachsenden Hecken oder Sträuchern mit max. 1,30 m Höhe zulässig, entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit max. 0,80 m Höhe. Hinterpflanzungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- 4.3. Einfriedungen dürfen in den Bereichen nach Ziff. 4.1 und 4.2 auf max. 0,50 m hohen massiven Sockeln errichtet werden.
- 4.4. Mauern und Holzwände als Sichtschutz sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis 5,00 m, gemessen ab hinterer Hauskante, zulässig.

#### **5. Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Unversiegelte Freiflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **6. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 6.1. Entlang der Lindenstraße gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) für das Anbringen von Außenantennen die Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D Ziffer D 6 (Außenantennen).

#### **7. 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 Lindenstraße sind zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D – Stadterweiterung bis Ende des 19. Jhd. – 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 Lindenstraße. 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.

### **2. Belange des Denkmalschutzes**

Der Bereich von ca. 50 m Tiefe westlich der Lindenstraße liegt innerhalb dem ausgewiesenen archäologischen Denkmals des merowingischen Gräberfeldes, neckarsuebische Siedlung (vgl. Anlage 3 der Gestaltungssatzung - archäologische Denkmäler ).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **3. Anlagen zum Bebauungsplan**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

Lärmgutachten Nr. 83014 vom Ingenieurbüro Werner Genest in Ludwigshafen/Rhein sowie Anlage 1 : Darstellung der Lärmpegelbereiche und Anlage 2: Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen.