

Bebauungsplan Nr. 48



„Werderstraße südlicher Teil 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

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
2.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	1
3.	Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlage	2
4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	2
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werderstraße südlicher Teil, 1. Änderung und Neufassung“	3
1.	Dächer.....	3
2.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	3
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	3
4.	Einfriedungen	4
5.	Außenantennen.....	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 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2. Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.3. Unzulässig sind (§ 14 Abs. 1 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

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

- 2.1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.
- 2.2. Für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt, Anlage 3 - Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäudegruppen.

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Hinterkante Gehweg in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut, darf das gemäß Ziff. 2.2 in der Nutzungsschablone angegebene folgende Maß nicht überschreiten:

	max. Traufhöhe
Planfeld A, B und C	8,20 m

Planfeld D	4,50 m
------------	--------

Bei Eckgebäuden gilt der höhere Bezugspunkt. Die Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich D Ziffer D.1 (Gebäudehöhen), ist zu beachten.

- 2.3. Zur Anpassung an den Bestand sind innerhalb der in der Anlage 3 zur Gestaltungssatzung gekennzeichneten ortsbildprägenden Gebäudegruppen Ausnahmen gegenüber den festgelegten maximalen Traufhöhen zulässig.
- 2.4. Die Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche in Gebäudemitte darf maximal 0,55 m betragen.

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlage (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 + 23 BauNVO)

- 3.1. Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt:

Planfeld A: abweichende Bauweise „a“: Die Gebäude sind mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten.

Planfelder B, C, D: geschlossene Bauweise „g“: Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

- 3.2. Die Lage der überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung definiert.
- 3.3. Die Stellung der baulichen Anlage (Trauf- und Firstrichtung) erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.
- 3.4. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften für den Teilbereich D Ziffer D 3.5 (Balkone, Erker und Loggien), D 3.6 (Vordächer) und D 3.7 (Markisen) überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB , § 12 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 4.1. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werderstraße südlicher Teil, 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, Dachaufbauten und Dachöffnungen

Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich D, Ziffer D.2 (Dächer).

1.2. Die Festlegung der Dachform erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.

1.3. Garagendächer außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind als Flachdächer auszubilden.

1.4. Dachaufbauten außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) sind als Satteldachgauben mit einer Breite von maximal 1,3 m je Gaube zulässig.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fasadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben

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

3. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1. Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich D, Ziffer D.4 (Werbeanlagen) und D.5 (Warenautomaten und Schaukästen).

4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1. Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.7 (Einfriedungen). Für Türen und Tore in Einfriedungen in der Flucht straßenbegleitender Fassaden gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Ziffer D.3.4 (Öffnungen in Fassaden).
- 4.2. Einfriedungen außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind nur als offene Einfriedung (keine Wände und Mauern) bis max. 2 m Höhe zulässig.

5. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 5.1. Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich D, Ziffer D.6 (Außenantennen).

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 Teilbereich D – Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts – für die Planfelder A – D entlang der Werderstraße und der Mühlenstraße 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 Werderstraße. 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.