

Bebauungsplan Nr. 31



„Nadlerstraße – Herzogstraße, 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	_____	

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Art der baulichen Nutzung	1
2.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	1
3.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	1
4.	Überbaubare Flächen.....	2
5.	Zufahrtsverbot	2
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Nadlerstraße - Herzogstraße, 1. Änderung und Neufassung“	3
1.	Dächer.....	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
1.	Belange der Gestaltungssatzung „Innenstadt“	5
2.	Belange des Denkmalschutzes	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. Das Plangebiet wird festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO).

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 festgesetzt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragung in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Eintragung in der Planzeichnung als Mindestmaß festgelegt.
- 2.3. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die maximale Traufhöhe „TH“ gemäß Anlage 3 der Gestaltungssatzung Innenstadt (Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäude) mit maximal 8,20 m definiert.

Die Traufhöhe wird angegeben als das Maß zwischen Gehweghinterkante in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

- 2.4. Zur Anpassung an den Bestand sind innerhalb der in der Anlage 3 zur Gestaltungssatzung gekennzeichneten ortsbildprägenden Gebäudegruppen Ausnahmen von den festgelegten maximalen Traufhöhen zulässig.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

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

- 3.1. Als Bauweise wird festgesetzt:

- in den Planfeldern B, C und D die geschlossene Bauweise „g“ gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

- im Planfeld A abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt :
Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzabstand zu errichten.

3.2. Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung erfolgt gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

4. Überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch eine vordere Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.
- 4.2. Die festgesetzten Baulinien können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich B Ziffer B 3.6 (Vordächer) und B 3.7 (Markisen) überschritten werden.
- 4.3. Fassadenvor- und -rücksprünge an der Baulinie sind nur gem. den Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für den Teilbereich B Ziffer B 3.1 (Fassadengliederung) zulässig.
- 4.4. An den Gebäudefassaden entlang der Herzogstraße, der Nadlerstraße und der Mühlenstraße sind Balkone, Erker und Loggien gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich B nicht zulässig.

5. Zufahrtsverbot

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Direkte Ein- und Ausfahrten von und zur Landesstraße 543 (Nadlerstraße) sind nicht zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Nadlerstraße - Herzogstraße, 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 und Dachneigung

Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich B, Ziffer B.2.1 (Dachform und Dachneigung).

Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.2. Dachmaterialien

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

1.3. Dachrand

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

1.4. Dachaufbauten und Dachöffnungen, Gauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich B, Ziffer B.2.4 (Dachaufbauten und -öffnungen).

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1. Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben

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

2.2. Balkone, Erker, Loggien

Balkone, Erker und Loggien sind im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) für Teilbereich B nicht zulässig.

2.3. Vordächer, Markisen

Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich B, Ziffer B.3.6 (Vordächer) und B.3.7 (Markisen).

3. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

4. Außenantennen

- 4.1. (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Es gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt für Teilbereich B, Ziffer B.6 (Außenantennen).

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Es gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt 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“

Zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen in der jeweils gültigen Fassung im Teilbereich B – historische Innenstadt – 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 Herzogstraße, der Nadlerstraße und der Mühlenstraße. 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

Die bisher nach Denkmalrecht geschützten Gebäude und Anlagen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

Sollten bei der Durchführung baulicher Maßnahmen 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 Abs.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.