

# Bebauungsplan Nr. 38/42



## “Bismarckstraße – Marstallstraße 2. 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 .....	1
3.	Gebäudehöhen .....	2
4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	2
5.	Flächen für Garagen und Nebenanlagen .....	3
6.	Versorgungsflächen .....	3
7.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze oder Garagen.....	3
8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	4
9.	Vorkehrungen zum Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen .....	4
10.	Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlichen Umwelteinwirkungen .....	4
11.	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 “Bismarckstraße – Marstallstraße, 2. Änderung und Neufassung“ .....</b>	<b>6</b>
1.	Festsetzung der Gebäudehöhen.....	6
2.	Dächer.....	6
3.	Fassadengliederung, Fassadenmaterialien und Fassadengestaltung.....	7
4.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen .....	7
5.	Außenantennen.....	8
6.	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen .....	8
7.	Ordnungswidrigkeiten.....	8
<b>C</b>	<b>Hinweis zur Gestaltungssatzung.....</b>	<b>9</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

## 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 „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

1.2. Planfelder E und F:

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.
- 2.2. Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit \* ist das letzte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- 2.3. Im Planfeld B ist der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO ein Anteil an der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen, die südlich des Planfeldes B ausgewiesen ist, von max. 200 m<sup>2</sup> hinzuzurechnen.
- 2.4. Für die Planfelder A1, A2 und D kann die zulässige Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO anteilig um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 1 Stellplatz incl. halber Zufahrtsbreite pro Wohnung erhöht werden.
- 2.5. Im Planfeld E können die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) BauNVO, erhöht werden.

### 3. Gebäudehöhen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe „TH“ und die sich ergebende Firsthöhe unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung (siehe hierzu Ziffer A1.1) definiert.

Die Traufhöhe „TH“, gemessen von der Höhe Gehweghinterkante in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut, darf das in der Nutzungsschablone angegebene Maß nicht überschreiten. Bei Eckgebäuden gilt der höhere Bezugspunkt.

- 3.2. Zur Anpassung an den Bestand sind innerhalb der in der Anlage 3 zur Gestaltungssatzung gekennzeichneten ortsbildprägenden Gebäudegruppen im Planfeld C1 Ausnahmen von den festgelegten maximalen Traufhöhen zulässig.

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

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

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

- 4.2. Die Bauweise wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wie folgt definiert:

Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen innerhalb der Baugrenzen, jedoch mit Baukörpern über 50 m Länge.

Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung an der Marstallstraße und der östlichen Stichstraße, sonst innerhalb der Baugrenzen.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

- 4.3. In den Planfeldern A1, B, C1, C2 und D dürfen die festgesetzten straßenzugewandten Baulinien und Baugrenzen entlang der Marstallstraße und der Bismarckstraße 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.

- 4.4. Im Planfeld C2 ist zur Einhaltung des Sichtdreiecks an der Straßeneinmündung Bismarck-/Marstallstraße bei einer Neubebauung im Erdgeschoss innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Arkade auszuführen. Innerhalb dieser Arkade ist die Stel-

lung von max. 1 Stütze zur Abfangung des auskragenden Obergeschosses zulässig. Die lichte Höhe der Arkade muss 3,00 m betragen.

- 4.5. In den Planfeldern A1, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) zur Regelung der Zulässigkeit von Vorbauten und untergeordneten Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich D, Ziffer D.3.

Außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten die festgesetzten Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um max. 2,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung sich auf max. 1/3 der Gebäudeseite beschränkt.

## **5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, 14 BauNVO)

- 5.1. In den Planfelder E und F sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig.

## **6. Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

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

## **7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze oder Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

### 7.1. Privater Kinderspielplatz (Planfeld A2):

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist entsprechend der Einzeichnung in zwei Spielbereiche zu unterteilen. Der westliche Teil ist für Kinder der Altersgruppe bis 6 Jahren, der östliche Teil für Kinder von 6 bis zu 12 Jahren vorzusehen (Bolzplatz).

Die Gestaltung ist dem dem Bebauungsplan „Bismarckstraße – Marstallstraße“ beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Ausstattung kann durch folgende Spielgeräte modifiziert werden:

Dreierreck, Turn- und Kletterkombination, Schaukel jeglicher Art, sowie Balancierkombinationen.

7.2. Privater Kinderspielplatz (Planfeld E):

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist für Kinder bis zu 12 Jahren vorzusehen.

7.3. Gemeinschaftstiefgaragen:

Gemeinschaftstiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.4. In den Planfeldern C1 und C2 sind die erforderlichen Stellplätze oder Garagen für die Baugrundstücke auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

7.5. In den Planfeldern E und F sind KFZ-Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ist durch Baulast zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich zu sichern.

8.2. Die Führung der zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendigen Leitungen ist durch Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sicherzustellen.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

9.1. In den Planfeldern E und F werden als Heizenergie feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen. Darunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl und Flüssiggas. Ausgenommen sind jedoch je Wohnung ein offener Kamin oder Kachelofen mit max. 7 KW Heizleistung.

**10. Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind in den gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung vom November 1989 an Gebäudefassaden vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

10.1. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D sind die Fassaden und Fenster der einzelnen Baublöcke insbesondere an der Süd- und Ostseite des Baublockes A1 und A2 entsprechend der festgesetzten Schallschutzklasse nach Maßgabe des Gutachtens des Ingenieurbüros Werner Genest, Ludwigshafen/Rhein auszuführen. Die Anlagen 1 und 4 des Gutachtens Nr. 81 060 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 10.2. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D sind sämtliche Wohnzimmer, Elternschlafzimmer sowie Kinderzimmer zum lärmberuhigten Innenhof hin zu orientieren. Alle anderen Räume wie Küchen, Essplätze sowie Bad, WC, Abstellraum oder Diele, können zu den lärmverursachenden Nachbarn wie Bundesbahn hin orientiert werden. Dem Bebauungsplan ist ein Grundrisskonzept beigelegt.

Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen (nach 4109 Entwurf, Teil 6) nach Anlage 4 z. Gutachten 81 060

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliche Schalldämm-Maße R'w (Mindestwerte) in dB		Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719 *)
		Außenwände	Fenster *	
0	< 50	30	25	1
I	51...55	30	25	1
II	56...60	35	30	2
III	61...65	40	35	3
IV	66...70	45	40	4
V	> 70	50	45	5

\*) Wenn die Fensterfläche (einschließlich Fenstertüren) in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenfläche beträgt, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an die Außenwände zu stellen.

Hierfür ist das Genest-Gutachten Nr. 81060 mit den Anlagen Nr. 1 bis 4, sowie die Ergänzung hierfür vom 24.01.1990 mit den Anlagen 1 bis 3 gültig und Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

## 11. Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. I Nr. 25 BauGB)

- 11.1. Im Bereich der Planfelder A1, A2, B und D ist die Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe des dem Bebauungsplan „Bismarckstraße-Marstallstraße“ beiliegenden Grünordnungsplan zu gestalten.
- 11.2. Im Bereich der Planfelder C1 und C2 sind bei einer Neubebauung die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 11.3. Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die hinsichtlich der Unfallgefahr geeignet und ungiftig sind.



## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bismarckstraße – Marstallstraße, 2. 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. Festsetzung der Gebäudehöhen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1. Trauf- und Firsthöhe**

Die Traufhöhen „TH“ werden gemessen zwischen dem Bezugspunkt Gehweghinterkante in Grundstücksmittle bzw. innerer Erschließungsweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die Traufhöhe auf der Baugrenze bzw. Baulinie darf maximal betragen:

bei „II*“ - gesch. Bebauung	=	4,50 m
bei „II/“ - gesch. Bebauung	=	8,20 m
bei „III/“ - gesch. Bebauung	=	11,20 m
bei „IV*“ - gesch. Bebauung	=	10,50 m
bei „V*“ - gesch. Bebauung	=	13,25 m

(Zurückspringende Bauteile können im Verhältnis zur Dachneigung höher werden.)

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Gehweghinterkante in Grundstücksmittle bzw. innerer Erschließungsweg in Gebäudemittle.

Die Firsthöhe in Planfeld E darf maximal betragen:

bei „IV*“ gesch. Bebauung :	18,50 m
bei „V*“ gesch. Bebauung :	21,25 m.

#### **1.2. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Erdgeschossfußboden und Gehweghinterkante bzw. innerem Erschließungsweg, darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

### **2. Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



2.1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Die Dachform und die Dachneigung sind durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung festgelegten Firstrichtung anzuordnen. In den Planflächen E und F ist am Beginn und Ende des Baukörpers ein Kopfbau anzuordnen. Die Firstrichtung ist freigestellt.

In den Planflächen A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.2.1 (Dachform und Dachneigung).

2.2. Dachmaterialien

In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.2.2 (Dachmaterial).

Für alle sonstigen Dachflächen der Planfelder A1, A2, B, C1, C2 und D sind als Dach- eindeckung darüber hinaus Ziegel und Betondachsteine bzw. Asbestzementschieferplatten zulässig.

2.3. Dachrand

In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.2.3 (Dachrand).

2.4. Dachaufbauten und Dachöffnungen

In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.2.4 (Dachaufbauten und Dachöffnungen).

Für die Planfelder E und F sind giebelseitige Vorbauten, übergehend in Dachaufbauten, auf der Traufseite des Gebäudes zulässig.

**3. Fassadengliederung, Fassadenmaterialien und Fassadengestaltung**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D.3 (Fassaden).

**4. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1. Für die Gebäude in den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich D Ziffer D.4 (Werbeanlagen) und D.5 (Warenautomaten und Schaukästen).

## **5. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 5.1. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D Ziffer D.6 (Außenantennen).

## **6. Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 6.1. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D Ziffer D.7 (Einfriedungen).
- 6.2. In den Planfeldern A1, A2, B, C1, C2 und D sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb des sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) Einfriedigungen in Form von Zäunen nur entlang den Grundstücksgrenzen zu dem Flurstück Nr. 355/9 sowie zwischen den Grundstücken in den Planfeldern C1 und C2 und deren rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Zäune sind mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Massive Sockel für Zäune dürfen max. 0,50 m hoch ausgeführt werden. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- 6.3. In den Planfeldern C1 und C2 sind außerhalb des sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu dem Flurstück Nr. 547/2 auch Mauern bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen nur in Form von Saumsteinen mit Hecken- oder Sträucherhinterpflanzung zulässig. Mauern und Holzwände als Sichtschutz sind bis zu einer Höhe von 2,00 m. und einer Länge von 5,00 m, gemessen ab hinterer Hauskante, zulässig.
- 6.4. Im Planfeld E sind Einfriedigungen nur in Form von Zäunen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 355/9, 593/1 und 593/2 zulässig. Die Zäune sind mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Massive Sockel für Zäune dürfen max. 0,30 m hoch ausgeführt werden. Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedigungen nur in Form von Saumsteinen mit Hecken- oder Sträucherhinterpflanzung, zulässig.
- 6.5. Unversiegelte Freiflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO festgesetzten Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## C Hinweis zur Gestaltungssatzung

### 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 Bismarckstraße und der Marstallstraße 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 Bismarckstraße und der Marstallstraße. 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.