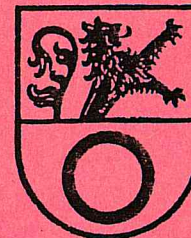


# STADT SCHWETZINGEN

## STADTBAUAMT



### BEBAUUNGSPLAN

" ZWISCHEN FRIEDHOF UND BAUGEBIET FRIEDRICHSFELDER - STRASSE "

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung/~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen.

am 19.07.84

#### BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungs-/~~Änderungs~~beschuß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

am 25.07.84

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

am 08.02.85  
vom -----  
bis -----

#### BEBAUUNGSPLANENTWURF / ~~ÄNDERUNGSENTWURF~~

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf / ~~Änderungsentwurf~~ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

am 14.01.88

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf / ~~Änderungsentwurf~~ hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

am 13.02.88  
vom 22.02.88  
bis 22.03.88

~~Eingeschränktes Verfahren nach § 3(3) BauGB in der Zeit~~

vom / bis

#### SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan / ~~die Bebauungsplanänderung~~ nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

am 05.05.88

#### ANZEIGE / GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB angezeigt

~~Durch das Landratsamt gem. § 11 BauGB / § 73 LBO genehmigt~~

am 26.05.88

#### INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.07.88 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

am 12.07.88

SCHWETZINGEN, DEN 12. Juli 1988  
BÜRGERMEISTERAMT

  
(Stratthaus)  
BÜRGERMEISTER

SCHWETZINGEN, DEN 12. Juli 1988  
STADTBAUAMT

  
(Jäntschi)  
STADTBAUMEISTER

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 Bau NVO. Die Ausnahmen in § 4 (3) Bau NVO sollen nicht zulässig sein. § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grund- und Geschoßflächenzahl und darüber hinaus durch die überbaubare Grundstücksfläche sowie durch die festgesetzten Traufhöhen festgesetzt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Im Plangebiet ist die "besondere Bauweise" festgesetzt (§ 22 (4) Bau NVO); in der "besonderen Bauweise" sind die Gebäude wie in der „geschlossenen Bauweise“ ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen; jedoch sind Rücksprünge innerhalb der Gebäudetiefe einseitig zulässig (Winkelhäuser). Die Lage der anzuordnenden Winkel sind im Bebauungsplan durch die vorgeschlagenen Gebäude bestimmt.

2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung sowie die Baulinien und Baugrenzen bestimmt, zu der die Gebäudeaußenwände parallel anzuordnen sind.

3. Höhenlage des Geländes und der baulichen Anlagen

§ 9 (2) Bau GB in Verbindung mit § 73 (1) Nr. 5 u. 7 LBO

3.1 Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die angrenzende Verkehrsfläche der Erschließungswege.

- 3.2 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die angrenzende Verkehrsfläche der Wohnwege maßgebend.
- 3.3 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) wird mit maximal 20 cm über festgesetzter Geländeoberfläche festgesetzt.
- 3.4 Die Traufhöhen werden beim 1-geschossigen Baukörper an den äußersten Baugrenzen mit maximal 3,0 m über festgesetzter Geländeoberfläche festgesetzt, bei angebauten, festgesetzten Garagen gilt deren äußerste Außenfläche; bei Haustyp B gilt für die südöstliche Traufhöhe ein Maß von maximal 6,0 m. Beim Winkelhaus gilt für die Traufhöhe der im Winkel zurückgetretenen Wand ein Maß von max. 6,0 m. Traufhöhe ist der Schnittpunkt Oberkante Sparren-Außenfläche
- 3.5 Vollgeschosse

Für das Baugebiet sind II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; diese sind nur bei Haustyp B voll erreichbar. Für die Haustypen A und C ist das II. Vollgeschob festgesetzt, um in den Dachgeschossen bei verminderten festgesetzten Außentraufhöhen Vollausbau zu ermöglichen.

#### 4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 22 Bau GB

- 4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, oder auf den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den für Garagen festgesetzten Flächen oder im Vorgartenbereich bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

#### 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 LBO

##### 5.1 Werbeanlagen

- 5.11 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

5.12 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind im Plangebiet unzulässig.

5.13 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

## 5.2 Außenanlagen

5.20 Einfriedigungen sind im vorderen Grundstücksbereich entlang der Wohnwege nur als Saumstein-Begrenzung bis 10 cm Höhe zulässig (offene Vorgärten); im rückwärtigen Grundstücksbereich und an den seitlichen Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzaun bis 1.50 m Höhe.

5.21 Gartenhofmauern sind zulässig an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Winkelhäusern zur Bildung eines abgeschlossenen Innenhofes bis zu 6,0 m Länge innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bis 2,0 m Höhe über festgesetzter Geländeoberfläche.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO (§ 73 Abs. 1 Nr.5 LBO) sind genehmigungspflichtig.

5.31 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind dort zu erhalten, wo sie mit der festgesetzten Geländeoberfläche übereinstimmen, andernfalls ist das Gelände auf die festgesetzte Geländeoberfläche anzupassen und an bestehende Nachbargrundstücke weich (max. 5 %) anzubinden.

5.32 Aufschüttungen für Terrassen sind auf der rückwärtigen Grundstücksseite bis max. 20 cm Höhe auf eine Tiefe von 6,0 m hinter dem Gebäude zulässig.

5.33 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoß sind genehmigungspflichtig; sie sind rückwärtig bis maximal 30° anzuböschten und seitlich mit Stützmauern mit oberer Umwehrung auszubilden.

5.4 Dächer

5.41 Im Planbereich sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer (mit First in der Mitte) mit oberem Versatz von maximal 1.40 m mit 25° Neigung zulässig; Garagendächer sind nur als abgeschleppte Dächer der Gebäudedächer mit 25° Neigung zulässig.

5.42 Innerhalb der Hausgruppen sind zur einheitlichen Gestaltung gleiche Materialien und Farbtöne der geneigten Dächer festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Metalldächer.

5.43 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Gesamtbreite des Daches zulässig, Dachgauben nur bis maximal 1.40 m vorderer Höhe mit horizontal ausgebildetem Dachanschluß.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G + F + L) § 9 (1) 21 BauGB

6.1 Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan belastet. Bei eventuell erforderlichen Reparaturarbeiten an der Hauptabwasserleitung sind die Flächen jederzeit zugänglich zu halten.

6.2 Hinweis auf § 126 BauGB: "Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück oder an seinem Gebäude zu dulden."

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

7.1 Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegte Fläche ist mit einem Großgehölz (Solitär) mit Mindeststammumfang 16/18 cm eines einheimischen Gehölzes zu bepflanzen und zu unterhalten (beispielsweise: Eichen, Ahorn, Linden, Platanen).

7.2 Im "Allgem. Wohngebiet" (WA) ist auf jedem Hausgrundstück ein Großgehölz (Solitär) wie unter 7.1 vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten, bei Hausgruppen genügt es, wenn bei Einigung der Eigentümer ein Solitär direkt an der Grenze für zwei Grundstücke gepflanzt wird.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers haben die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes im Rahmen der technischen Erfordernisse des Straßenbaus zur Verfügung zu stellen und bis zur Herstellung der eigenen Geländeoberfläche zu dulden, so daß Maßnahmen für diese Zwecke auf dem Grundstück durchgeführt werden können.

9. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) § 9 (1) 24 BauGB

9.1 An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Baulandes gegen den öffentlichen Parkplatz ist ein 3 m hoher Lärmschutzzaun aus Bongossiholz (geflochten) festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 5.5.1988 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, den 5. 5. 1988

( Stratthaus )  
Bürgermeister

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den  
Landratsamt

- Kreisbauamt -



01. Juli 1988  
J. Frey



# RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4 UND 8-13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE 3. VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER BauNVO VOM 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2664), § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (GO) IN DER FASSUNG VOM 3.10.1983 (GBl. S. 577) IN VERBINDUNG MIT §§ 73 UND 74 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) IN DER FASSUNG VOM 28.11.1983 (GBl. S. 770), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG VOM 1.4.1985 (GBl. S. 51).

# VERFAHREN

DER GEMEINDERAT HAT GEM. § 2(1) BBauG AM 19.7.84 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN UND AM 19.7.84 ZUGESTIMMT UND AM 25.7.84 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2a(2-5) BBauG ERFOLGTE AM 8.2.85.


NACH ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 2(5) BBauG HAT DER GEMEINDERAT AM 14.1.1988 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF GEBILLIGT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG GEM. § 3(2) BauGB AM 13.2.88 IN DER ZEIT VOM 22.2.88 BIS 22.3.88 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEM. § 10 BauGB AM 5.5.88 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ES WIRD HIERMIT BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DES PLANES SOWIE DIE SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMEN.

SCHWETZINGEN, DEN 5.5.88

  
DER BÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 11 BauGB AM 26.05.88 DEM LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR KREIS ANGEZEIGT.

MIT ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG DES DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS GEM. § 12 BauGB AM 12.07.88 IST DER BEBAUUNGSPLAN AM TAGE DER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT GETRETEN.

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK

SCHWETZINGEN, DEN 20.10.88

  
DER BÜRGERMEISTER

