

# Bebauungsplan Nr. 22



## „Mühlenstraße, 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>2</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	2
2.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	2
3.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen .....	3
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
5.	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen .....	3
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
<b>B</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenstraße, 2. Änderung und Neufassung“ .....</b>	<b>5</b>
1.	Dächer.....	5
2.	Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Fassadenfarben.....	5
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen .....	5
4.	Außenantennen.....	5
5.	Einfriedungen .....	6
6.	Ordnungswidrigkeiten.....	6
<b>C</b>	<b>Hinweis zur Gestaltungssatzung .....</b>	<b>7</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. Das Plangebiet wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2. Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Tankstellen.

#### 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. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe „TH“ gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung definiert.

Die Traufhöhe „TH“ wird definiert als das Maß zwischen der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Eckgebäuden gilt gemäß Gestaltungssatzung der höhere Bezugspunkt.

Die Traufhöhen werden in den Planfeldern folgendermaßen festgesetzt:

	<b>max. Traufhöhe</b> (gemäß Gestaltungssatzung Innenstadt Anlage 3 Lageplan mit Höchstgrenzen der Gebäudehöhen)
Planfeld A, B, C, D	11,20 m
Planfeld E, F	8,20 m

- 2.3. Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus der Traufhöhe unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung unter Ziffer B 1.1.

Im Planfeld A darf bei freistehenden Gebäuden mit Pult-, Tonnen- und Segmentbogendächern gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich E, Ziffer E 1 die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe, gemessen von der Gehweghinterkante in Grundstücksmittle, um max. 4,00 m überschreiten.

- 2.4. Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf maximal 0,80 m, gemessen ab Gehweghinterkante in Gebäudemittle, betragen.

**3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Planfeldern A und E sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf maximal 50 m betragen.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

In den Planfeldern C und F sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Planfeld B und D sind die Gebäude mit einseitigem Grenzabstand zu errichten.

- 3.2. Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- 4.2. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E Ziffer E 3.6 (Vordächer) und E 3.7 (Markisen) überschritten werden.

**5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

- 5.1. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der nicht überbaubaren Flächen hinter den Gebäuden sowie als Tiefgaragen zulässig.

- 5.2. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den Planfeldern B C, D und E auch vor den Gebäuden im Vorgartenbereich zulässig.

- 6. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 – 25b BauGB)
- 6.1. Im „Mischgebiet“ sind auf jedem Hausgrundstück zwei Großgehölze (Solitäre) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm eines einheimischen Gehölzes zu pflanzen und zu unterhalten; eines der Großgehölze ist im Vorgartenbereich ca. 1 m hinter der Gehweghinterkante zu pflanzen.

## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenstraße, 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. Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1. Dachform, Dachneigung, Dachrand, Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dachöffnungen**

Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.2 (Dächer).

#### **1.2. Garagendächer außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) sind als Flachdächer auszubilden.**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.3 (Fassaden). Balkone, Erker und Loggien sind in diesem Bereich nicht zulässig.**

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

(§ 74 (1) 2 LBO)

#### **3.1. Es gelten für den gesamten Geltungsbereich die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich E, Ziffer E.4 (Werbeanlagen) und Ziffer E.5 (Warenautomaten und Schaukästen).**

### **4. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

#### **4.1. Im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich E, Ziffer E.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 für Teilbereich E, Ziffer E.7 (Einfriedungen).
- 5.2. Einfriedungen in den hinteren Grundstücksbereichen außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) sind nur als offene Einfriedigung (keine Wände oder Mauern) bis max. 2 m Höhe zulässig.

**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 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 E – Stadterweiterung 1920 -1960 – 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 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.