



Mitteilung

über Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB für eine Bebauung in 2. Reihe

Der Gemeinderat hat am 11.03.2026 seine Zustimmung nach § 36a BauGB für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Rheintalstraße östlicher Teil“ für mögliche Bebauungen in 2. Reihe in folgendem Umfang erteilt:

1. Befreiung von der Festsetzung der max. Grundfläche von 150 m² - stattdessen ist eine GRZ von 0,4 für Hauptanlagen möglich.
2. Befreiung von den Festsetzungen der Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten - es werden keine Vorgaben zur Hausform gemacht und es sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
3. Befreiung von der max. Traufhöhe von 4 m - stattdessen ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m bzw. eine Traufhöhe von max. 7 m möglich.
4. Befreiung von der Festsetzung Walm- oder Satteldach - auf Wunsch ist auch ein Flachdach, mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm möglich.
5. Befreiungen von dem Ausschluss von Dachaufbauten zur hinteren Gebäudeseite - allgemeine Zulassung von Dachaufbauten.

Diese Befreiungen werden unter folgenden Bedingungen erteilt, die bei der Bauausführung zu beachten sind:

- Es ist ausschließlich versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden
- Je 300 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Begründung:

Durch die Rückmeldungen, welche die Stadt Schwetzingen im Zuge der Aufstellung eines verwaltungsinternen Baulücken- und Baulandkatasters erhielt, wurde auf die beschränkte Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des o.g. Bebauungsplans in 2. Reihe aufmerksam gemacht. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Rheintalstraße östlicher Teil“ ist eine wirtschaftliche Bebauung der hinteren Grundstücke nahezu ausgeschlossen, da der geringen Bebaubarkeit hohe Erschließungskosten für die 2. Reihe gegenüberstehen. Dies zeigt sich auch an der Tatsache, dass seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 2001 bis 2026 nur 3 Häuser in 2. Reihe entstanden sind. Aus diesem Grund hat die Verwaltung intern ein Konzept entwickelt, im Rahmen von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB die einschränkenden Festsetzungen zu überwinden.