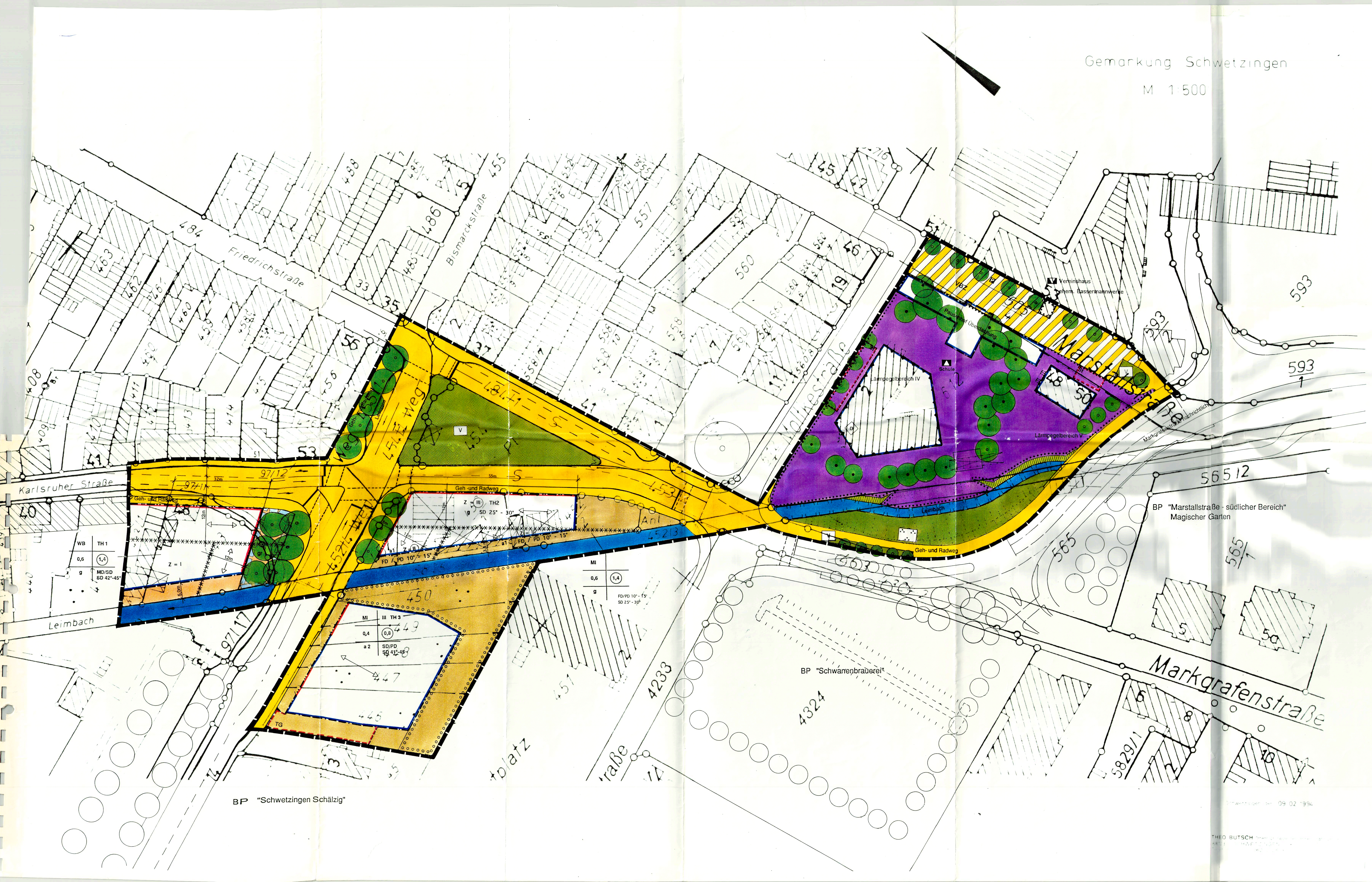


## Zeichenerklärung:

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

- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- 0,6 – GRZ Grundflächenzahl
- 1,4 – GFZ Geschoßflächenzahl
- Z = II – Anzahl der Vollgeschosse
- III – Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- Th 1 – Traufhöhe für MD 6,50 m, für SD 7,50 m
- Th 2 – Traufhöhe 9,50 m
- Th 3 – Traufhöhe 7,00 m

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 (1) Nr.2 BauGB)**

- o – offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO)
- g – geschlossene Bauweise ( § 22 (3) BauNVO)
- a 1 – abweichende Bauweise ( § 22 (4) BauNVO)
- a 2 – abweichende Bauweise

**Überbaubare und nicht überbaubare Flächen ( § 23 BauNVO)**

- Baugrenze ( § 23 (1), (3) BauNVO)
- Baulinie ( § 23 (1),(2) BauNVO)

**Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 (1) Nr.11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche Gehweg/Radweg
- VBZ – Mischfunktionsfläche
- P – öffentliche Parkierungsfläche
- V – Verkehrsgrün

**Fläche für Geh-Fahr- und Leitungsrechte ( § 9 (1) Nr.21 BauGB)**

- gr – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

**Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB)**

- St – offene Stellplätze
- TG – Tiefgarage

**Öffentliche und private Grünflächen ( § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Imissionsschutzgesetzes ( § 9 (1) Nr.24 BauGB)**

- Baufläche mit besonderen Vorkehrungen gegen Lärmimissionen. Angabe der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

**Pflanzgebot, Pflanzbindung ( § 9 (1) Nr.25 BauGB)**

- Flächen mit Pflanzgebot
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Pflanzbindung Einzelbaum

**Sonstige Planzeichen:**

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- Einfahrtsbereich
- FD – Flachdach
- PD – Pultdach
- SD – Satteldach
- MD – Mansarddach
- abzureißendes Gebäude
- Brücke

| 1 | 2/2a |
|---|---|
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse/Traufhöhenbegrenzung
3. GRZ Grundflächenzahl
4. GFZ Gechoßflächenzahl
5. Bauweise
6. Dachform

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- D – allgemeines Kulturdenkmal
- Bachlauf Leimbach
- Verlegter Leimbach

# Textteil

**1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.IS.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (B KleingÄndG) vom 08.04.1994. (BGBl I S. 766).

die Baunutzungsverordnung BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58).

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBL 1983, S. 577).

**2. Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**3. Schriftliche Festsetzungen:**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 WB, besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 a (3) Nr. 1, 2, 3 BauNVO, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 7, 8 BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.3 Fläche für Gemeinbedarf ( § 9 (1) BauGB)
Fläche für Schule

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
siehe Planeintrag

3.1.2.2. GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20, 21 a BauNVO)
siehe Planeintrag

3.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen werden als Traufhöhen festgesetzt. In der Karlsruher Straße wird die Th 1 festgesetzt, die für Satteldächer 7,50 m und für Mansarddächer 6,50 m beträgt.
Im MI am Bismarckplatz wird eine Traufhöhe Th 2 von 9,50 m festgesetzt.
Im MI an der Zähringer Straße wird die Th 3 mit 7,0 m festgesetzt.
Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Straßenfläche. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) (3) BauNVO, § 20 BauNVO)
siehe Planeintrag

3.1.2.5 Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 BauNVO)
siehe Planeintrag

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
siehe Planeintrag
g = geschlossene Bauweise
a1 = Die Baukörper sollen einseitig mit dem Hauptbaukörper verbunden werden.
Die zweigeschossigen Teile des Baukörpers dürfen nur eine maximale Bautiefe von 10 m haben.
a2 = Die Bauweise ist offen. Die Länge der Baukörper senkrecht zur Zähringer Straße wird auf 22 m begrenzt.

3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
laut Planeintrag wird die Firstrichtung des Hauptbaukörpers angegeben.

3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 12 (6) BauNVO)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Im MI an der Zähringer Straße sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
Auf den Parzellen 452/1, 452/2, 452/3 sind notwendige Stellplätze abzulösen (s. 3.2.5)

3.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
laut Planeintrag

3.1.6.1 VBZ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischfunktionsfläche
Die Mischfunktionsfläche ist für die gleichberechtigte Benützung von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auszubauen.

3.1.6.3 Verkehrsgrün
laut Planeintrag

3.1.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

3.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen mit der Zweckbestimmung Parkanlage anzulegen und zu unterhalten.

3.1.8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die so bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Am Bachlauf des Leimbaches soll eine naturnahe, bachbegleitende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.
Die festgesetzten Einzelbaumstandorte an der Kreuzung Karlsruher Straße- Zähringerstraße, das Baumtor vor dem Bismarckplatz, sind mit Roßkastanien (Aesculus Hippocastanum) zu bepflanzen. Die übrigen Einzelbaumstandorte sind mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

3.1.8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die so bezeichneten Einzelbaumstandorte sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch einen hochstämmigen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

3.1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.
Die so gekennzeichneten Bauflächen liegen im Lärmpegelbereich V bzw. IV nach DIN 4109, siehe Planeintrag. Es sind bei Baumaßnahmen Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen.

**3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 74(1) Nr.1 LBO)
Im MI an der Zähringer Straße wird die Tiefe der Baukörper parallel zur Zähringer Straße auf 12 m begrenzt .
Das dritte Geschoß ist als Dachgeschoß auszubilden.

Im MI am Bismarckplatz soll das oberste Geschoß gegenüber den darunterliegenden dreiseitig einen Rücksprung um mindestens 1,5 m erfahren. Das oberste Geschoß soll gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen auf der Nord-Ost- und Südseite zurückspringen.
Die Fassaden sind hauptsächlich als verputzte Fassaden herzustellen.

3.2.2 Dachgestaltung (§ 74(1) Nr.1 LBO)

3.2.2.1 Dachform
siehe Planeintrag
SD = Satteldach
MD = Mansarddach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

3.2.2.2 Dachneigung
laut Planeintrag

3.2.2.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung der Satteldächer, Mansarddächer sind nur naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine sowie Schiefereindeckung zulässig.

3.2.2.4 Dachüberstände
Der Dachüberstand am Ortgang und an der Traufe darf nicht mehr als 0,3 m betragen.

3.2.2.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m im WB und im MI an der Zähringer Straße zulässig.
Der Abstand der Gaupe vor der Traufe muß mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand bis zum First soll bei Stehgaupen 2,5 m, bei Schleppgaupen mindestens 1,25 m betragen. Der seitliche Abstand muß mindestens 1,5 m betragen.
Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite im Verhältnis 1:2 zum Hauptbaukörper zulässig.
Im MI am Bismarckplatz, dem ehemaligen Mollgelände, sind Dachaufbauten als Stehgauben mit einer einheitlichen Gaubengröße von max. 1,5 m Breite zulässig. Der Abstand vom Dachfirst soll mindestens 2 m betragen, der Abstand von der Traufe mind. 0,5 m.

3.2.2.6 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
Dacheinschnitte, Loggien im Dach sowie Dachflächenfenster sind , soweit vom öffentlichen Raum einsehbar oder den Straßenseiten zugewandt, unzulässig.

3.2.3 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden auf die Erdgeschoßzone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses beschränkt.
Bandartige Werbeanlagen müssen horizontal angebracht werden. Die Höhe der Schriftzeichen darf nicht mehr als 45 cm betragen und in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite einnehmen: Zeichen und Symbole dürfen bis max. 60 cm hoch sein.
Für jeden Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Lichttafeln sowie Anlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.
Warenautomaten und Schaukästen sind an der Fassadenfront im öffentlichen Raum nicht zulässig - sie dürfen nur in Durchgängen, Passagen oder Ladeneingängen angebracht werden.

3.2.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
Antennen sind unzulässig sofern an Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Andernfalls ist pro Gebäude nur 1 Antenne zulässig.
Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

3.2.5 Stellplätze (§74 (2) Nr.3, LBO)
Für die Parzellen 452/1, 452/2 und 452/3 erfolgt der Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht auf der Grundstücksfläche, die Stellplätze sind abzulösen.

3.2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
Einfriedigungen sind nur im MI Zähringer Straße zulässig.
Als Einfriedigung sind Holzlattenzäune, Eisen- und Stahlgitter oder lebende Einfriedigungen wie Hecken zulässig.

3.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die Flächen im WB, die mit einem Gehrecht belastet sind, sind in ihrer Gestaltung gleich zu behandeln wie die angrenzenden Fußgängerbereiche. Sie sollen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Fußgängerbereich hergestellt und unterhalten werden.

**4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (1 - 3) LBO)**

**5. Hinweise**

5.1 Denkmalschutz
Das Gebäude der Südstadtschule Moltkestraße 2 ist eingetragenes allgemeines Kulturdenkmal (§ 2 DschG).

## Verfahrensvermerke

**Aufstellung ( § 2 Abs. 1 BauGB)**
**Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 07.07.1994 beschlossen.**

**Bekanntmachung ( § 2 Abs. 1 BauGB)**
**Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.**

**Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB)**
**Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden am 11.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht.**

Bebauungsplanentwurf ( § 3 Abs. 2 BauGB)
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf am 21.03.1996 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung ( § 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.05.1996 in der Zeit vom 28.05.1996 bis 28.06.1996 öffentlich ausgelegen.

Satzung ( § 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 13.03.1997 als Satzung beschlossen.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Schwetzingen, den 14.03.1997

STADT SCHWETZINGEN

(STRATTHAUS)
OBERBÜRGERMEISTER)

Anzeige ( § 11 BauGB)
Der Bebauungsplan wurde am 07.07.1997 dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt.

Inkrafttreten ( § 12 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 24.07.1997 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Nichtbeanstandungsvermerk

AZ 22-2511.3-29/56
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE DEN 7.7.97

Schwetzingen, den 24.07.1997

STADT SCHWETZINGEN

Der Bürgermeister
Stratthaus
Oberbürgermeister

0 5 25 50 m M 1:500


wick+partner
Stadtplaner SRL
Architekten BDA, dwb
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel: 0711 / 2573081
Fax: 0711 / 2578706


gez.: 15.02.1996 / 21.10.1996

# Stadt Schwetzingen
# Bebauungsplan Bereich Bismarkplatz
15.02.1996 / 21.10.1996