

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan "Schälzig" 5. Änderungsverfahren und Neufassung

Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

I. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeintrag als Reines Wohngebiet (WR) §3 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO und sonstiges Sondergebiet "Hotel" (SO) § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind ausnahmsweise Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Nicht zugelassen sind Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetrieb mit Ausnahme der Grundstücke Fl.St.Nr. 7502, 7503, 7522, 7523, 7524, 7527 und 7528 (Gärtnerei Reinle)
 - Tankstellen
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO unzulässig und werden ausgeschlossen.
- 1.4 Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Im Geltungsbereich sind keine Niederspannungsleitungen zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO). Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
- 1.5 Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). In den mit III° festgesetzten Bereichen ist das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- 1.6 Auf der Gemeinbedarfsfläche "Kreiskrankenhaus" ist die GFZ, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ferner gilt für die Gemeinbedarfsfläche "Kreiskrankenhaus" nach § 17 Abs. 3 BauNVO, dass eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung der technischen Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen oder spezielle Haustechnik bedingt ist. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.7 Auf den Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen vorgesehen sind, beträgt die zulässige Grundflächenzahl max. 1,0 (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

II. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Durch Planeintrag sind die offene sowie die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt. Im Bereich der "offenen Bauweise – nur Hausgruppen zulässig" sind Tiefgaragen nicht zulässig.

In der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind

- "Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen" (**ba**),
- "Garagenhofanbauten" (**bo**) sowie
- "Gartenhofhäuser" (**bg**) festgesetzt und nachfolgend definiert.

- 1.1 Abweichende Bauweise "Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen" (**ba**)
Bei der abweichenden Bauweise "Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen" werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
- 1.2 Abweichende Bauweise "Garagenhofanbauten" (**bo**)
Bei der abweichenden Bauweise "Garagenhofanbauten" ist die einseitige Grenzbebauung an den Grenzen zu Gemeinschafts-Garagenhöfen (GGa) und Gemeinschafts-Stellplatzhöfen (GSt) zwingend vorgeschrieben.
- 1.3 Die abweichende Bauweise "Gartenhofhäuser" (**bg**) wird wie folgt festgesetzt:

Die Gebäude werden als Winkel- oder Innenhofhäuser gemäß Skizze errichtet; Tiefgaragen sind nicht zulässig.

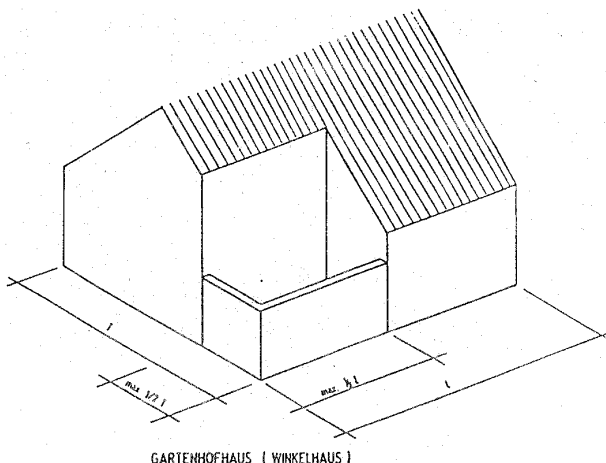
Entsprechend der abweichenden Bauweise "Gartenhofhäuser" sind die Gebäude an zwei Seiten zwingend an die Grundstücksgrenze anzubauen und dürfen an diesen Brandwänden keinerlei Öffnungen oder Fenster aufweisen.

Für die jeweiligen Endhäuser der Gartenhofhausreihen gilt nur die einseitige Grenzbebauung mit Brandwänden ohne jegliche Öffnung.

Entsprechend der Forderung des § 17 Abs. 2 BauNVO ist durch geeignete Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen oder durch entsprechende Maßnahmen entlang der Begrenzung der mindestens 4 x 4 m messenden eigentlichen Gartenhöfe der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Geeignete Maßnahmen sind u.a. alle Mauern, undurchsichtige Zäune, undurchsichtige Trennwand-Elemente usw., die eine Höhe von mindestens 1,75 m bis maximal 2,50 m über fertiger Straßenoberfläche oder der natürlichen Geländehöhe haben.

Orientiert sich der Garagenhof zum gartenseitigen Grundstück, kann die einblickverhindernde Begrenzung des Gartenhofes entfallen.

Abbildung 1



2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen an Baugrenzen sind in folgendem Ausmaß zulässig: Vorbauten dürfen bis 1 m vorstehen und bis zu 3,50 m breit sein, jedoch höchstens 1/3 der Gesamtgebäudebreite in Anspruch nehmen. Die Vorbauten dürfen höhenmäßig die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Fassadenrücksprünge und Einschnitte sind bis maximal 1,50 m Tiefe auf einer Breite von höchstens 1/3 der Gesamtgebäudebreite zulässig. Durch das Zurücktreten von Bauteilen darf die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschritten werden.

III. Höhen der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

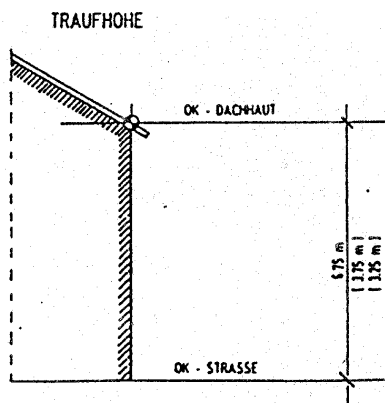
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 19,20 BauNVO)

1. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die Vollgeschosse sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 1.1 Die Gebäudehöhen, Sockel- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
 - a) Die zulässigen Sockelhöhen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Fußböden der Erdgeschosse sollen straßenseitig nicht unter der Bezugshöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - b) Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden folgende Traufhöhen vorgeschrieben:

Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
I	max. 3,75 m über OK Straße
I (Gartenhofhäuser)	max. 3,25 m über OK Straße
II	max. 6,75 m über OK Straße
II (im Kringel)	<u>zwingend 6,75 m</u> über OK Straße
III°	max. 6,75 m über OK Straße
III	max. 8,90 m über OK Straße

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante fertiger Wand und Dachhaut.

Abbildung 5



IV. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11, Nr. 22 BauGB

1. Zulässigkeit von Garagen, überdachten Garagen und Stellplätzen
 - 1.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der vorderen und rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze auch im seitlichen Grenzabstand außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Im Bereich des Kreiskrankenhauses sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - 1.2 Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze unzulässig.
 - 1.3 Vor der vorderen Baugrenze sind Stellplätze unter der Beachtung der max. Zufahrtsbreiten (siehe IV, Nr. 3) zulässig.
 - 1.4 Tiefgaragen sind innerhalb der "offenen Bauweise - nur Hausgruppen" und der "abweichenden Bauweise - Gartenhofhäuser" ausgeschlossen.
Tiefgaragen sind nur unterhalb der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrt muss vor der hinteren Baugrenze liegen. Auf die Tiefgaragendächer ist eine dauerhafte Begrünung aufzubringen und zu erhalten.

Tiefgaragenzufahrten müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt dies auch für den seitlichen Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
 - 1.5 In der "offenen Bauweise - nur Hausgruppen" ist max. 1 Stellplatz pro 7 m Grundstücksbreite vor der vorderen Baugrenze, entlang der öffentlichen Erschließungsfläche zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Stellplätze innerhalb der vorderen und rückwärtigen Baugrenze im seitlichen Grenzabstand mit einer Zufahrt zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Grundstücke, die nur über Wohnwege erschlossen sind.
 - 1.6 Auf den im Plan gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen (GGA) sind grundsätzlich Garagen zu errichten. Doppelparkgaragen sind unzulässig.
2. Oberflächen, Dachflächen und Begrünung von Garagen und Stellplätzen

- 2.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
- 2.2 Gemeinschaftsgaragen (Garagenhöfe) sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen. Auf die Flachdächer ist eine dauerhafte Begrünung aufzubringen und zu erhalten.

Ausnahmsweise sind folgende Gestaltungsmöglichkeiten zulässig:

- a) Garagen in massiver oder in Holzbauweise mit Flachdächern, Hoffläche mit Klein- bis Mittelpflaster belegt, Hof ganz oder teilweise, mind. jedoch auf 2 m Tiefe über der Zufahrt und auf 2 m Tiefe über dem entgegengesetzten Ende mit Holzbalken als Pergola oder mit Spanndrähten als Rankgerüst für Kletterpflanzen überdeckt.
 - b) Wie vor, jedoch mit geneigten Dachflächen.
 - c) Überdachte Stellplätze mit hölzerner Dachkonstruktion mit Flachdachdeckung, umgeben von Mauern.
 - d) Überdachte Stellplätze wie vor, jedoch mit geneigten Dachflächen.
 - e) Stellplätze nicht überdacht; Baumpflanzung in möglichst dichter Anordnung, mind. 1 Baum pro 3 Stellplätze und Holzbalken als Pergola oder Spanndrähte wie a) als Rankgerüst oder Kletterpflanzung wie vor, wobei hier natürliche Pflastermaterialien wie Naturstein oder Klinker zur Anwendung kommen sollen.
3. Grundstückszufahrten
Bei der Festsetzung "offene Bauweise" ist pro Grundstück bei einer Grundstücksbreite, bezogen auf die Straßen- und Grundstücksbreite der Erschließungsstraße, von mind. 10 m nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Die Zulässigkeit weiterer Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 3 m erfordert je Zufahrt eine zusätzliche Straßengrundstücksbreite von mind. 8 m.
4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- 4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den dafür vorgesehenen Flächen oder in Verbindung mit Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig. Mülltonnenschränke sind von der vorderen Grundstücksgrenze bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 4.2 Die Grundfläche GR einer Nebenanlage beträgt max. 6 m². Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen beträgt insgesamt 9 m².
Die maximale Höhe der Nebenanlagen beträgt 2,50 m Firsthöhe in Bezug auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
- 4.3 Zulässig sind: Gartenlauben, Geräteräume, Räume für Gartengeräte, Fahrräder, Mopeds und dergleichen, Mülltonnenschränke, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Pergolen und Terrassenüberdachungen.
- Außnahmsweise zulässig sind: nicht überdachte Schwimmbecken, sofern die max. zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.
- Unzulässig sind: Kleinschwimmbädern, Traglufthallen, Saunen, Windenergieanlagen, Anlagen für Tierhaltung, Grillplätze und Grillhütten.
- 4.4 Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen sind flächig zu bepflanzen oder mit Hecken und Sträuchern zu umfassen. Die Pflanzflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

V. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- 1.1 Die Gemeinschaftsanlagen (GGa) sind in den beiliegenden Zuordnungsplänen mit den Nr.1 – 27 gekennzeichnet.
Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Grundstücken erfolgt durch die Kennzeichnung der Grundstücke mit der Nummer der zugeordneten Gemeinschaftsanlage.

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ("Verbrennungsverbot") § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Heizenergie feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Darunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl, Flüssiggas.

Ausgeschlossen sind ferner festgemauerte Gartengrills. Ausgenommen sind je Wohnung offene Kamine und Kachelöfen für einen Raum mit bis zu 7 kw Heizleistung.

Ausnahmsweise darf das Krankenhaus bei Ausfall der Gasversorgung zur Aufrechterhaltung des Betriebes mit Heizöl beheizt werden.

3. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 3.1 Für alle Grundstücke gilt, dass pro 100 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Baum oder Großgehölz (Solitär) mit einem Mindeststamm-Umfang von 16/18 cm eines einheimischen Gehölzes zu pflanzen und zu unterhalten ist (z.B. Eiche, Ahorn, Linde, Weide, Birke, Blutbuche). Nadelgehölze sollten nicht gepflanzt werden.
- 3.2 Bäume im Bereich von angrenzenden Straßen- und Wegflächen sollten Flachwurzler sein, um die eingebauten Leitungen und Kanäle nicht zu gefährden.
- 3.3 Stellplatzgrundstücke sind mit Bäumen gemäß 3.1 zu bepflanzen, mind. 1 Baum pro 3 Stellplätze.
- 3.4 Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume geringfügig abgewichen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Bodens § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 4.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 4.3 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodenschutzG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 5.1 Flächen für Ausschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers haben die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes im Rahmen der technischen Erfordernisse des Straßenbaus zur Verfügung zu stellen und Maßnahmen zur Durchführung

dieser Zwecke auf dem Grundstück zu dulden, siehe dazu Darstellung im Bebauungsplan "Böschungflächen und Straßenhöhen".

5.2 Dort wo die Straßenoberfläche gegenüber dem Gelände höhergelegt werden muss, müssen die Erdgeschosshöhen straßenseitig nach den neuen Oberflächen gerichtet werden.

5.3 Für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den einzelnen Grundstücken gilt:

- Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur hinteren Baugrenze muss bis zur Bezugshöhe aufgeschüttet werden.
- Alle übrigen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind bei mehr als 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig; sie sind bei Hausgruppen, abweichender Bauweise und besonderer Bauweise aufeinander abzustimmen und mit maximal 20 % Steigung auszuführen.

VI Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Gestaltung der Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohngebäude nur geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei der besonderen Bauweise (bg) "Gartenhofhäuser" wird die Dachneigung einheitlich mit 30° zwingend vorgeschrieben.

Als Dachdeckungs-Materialien sind Ziegel, Betonziegel usw. mit Farben aus der Skala zwischen braun und rot zu verwenden; blanke Metalleindeckungen sind ausgeschlossen, mit Ausnahme der unvermeidbaren Metallteile z.B. bei der Verwendung von Solar-Kollektoren. Ebenfalls zulässig sind Naturschiefer-Deckungen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarkollektoren) sind auf Dächern von Wohngebäuden allgemein zulässig. Die Kollektorfläche ist parallel zur Dachneigung zu errichten, die Einbauhöhe beträgt ab Oberkante Dachhaut max. 0,15 m.

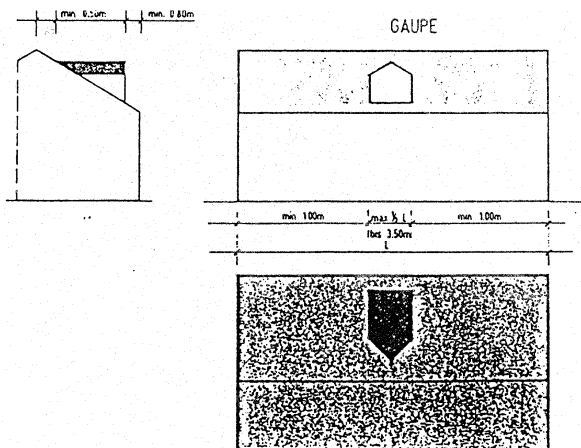
Für einzelne Garagen oder Garagengruppen oder überdachter Stellplätze sind Flachdächer zugelassen.

First-Richtungen sind zeichnerisch festgesetzt.

Dachgaupen sind zulässig. Sie müssen von den dazugehörigen Giebelfronten mindestens 1,00 m Abstand halten und mindestens 0,80 m vom Traufpunkt der dazugehörigen Außenwand zurückliegen. Ihre Länge darf maximal 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. (siehe Abbildung 2)

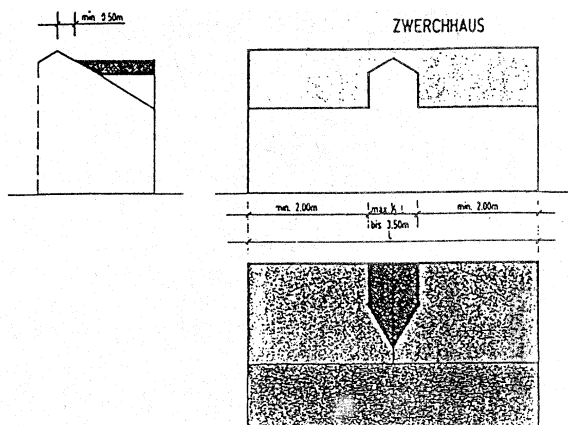
Gaupen, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, sind sonstige Dachaufbauten und als solche (siehe Abbildung 3) zu beurteilen.

Abbildung 2



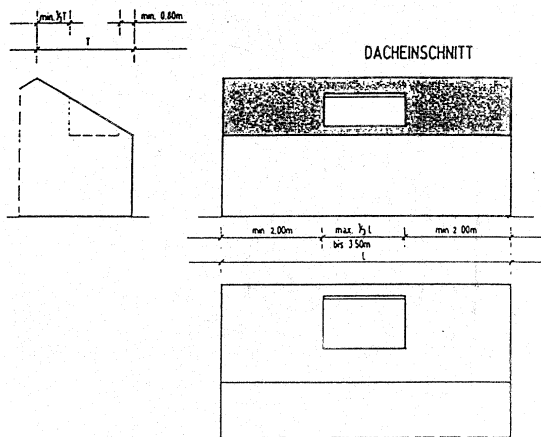
Sonstige Dachaufbauten (Zwerchhäuser, aufgesetzte Giebel und Gaupen, die nicht mind. 0,80 m vom Traufpunkt der dazugehörigen Außenwand zurückliegen), die die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen von den dazugehörigen Giebelfronten mindestens 2 m Abstand halten. (siehe Abbildung 3)

Abbildung 3



Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die dem öffentlichen Straßenraum abgewandt sind. Ihre Länge darf maximal 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Sie müssen von Giebelfronten mindestens 2 m Abstand halten und mindestens 0,80 m von der Traufe zurückliegen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten gleichzeitig auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Wird ein Grundstück auf der Vorder- und Rückseite durch eine Verkehrsfläche begrenzt, so sind Dacheinschnitte auf der der Erschließung abgewandten Seite zulässig. (siehe Abbildung 4)

Abbildung 4



Auf den Grundstücken, die unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall entlang der B 36 liegen, sind Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräumen auf den nördlichen zum Wall ausgerichteten Dachflächen der Gebäude aus schallschutztechnischen Gründen unzulässig.

1.2 Gestaltung von Garagen, Garagenhöfen, überdachten Stellplätzen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gemeinschafts-Garagenhöfe (GGa) und die Gemeinschafts-Stellplatzhöfe (GSt) müssen entlang der nicht-straßenseitigen Grenzen von Mauern mit einer Höhe von mind. 1,75 m und max. 2,25 m über fertiger Hoffläche umgeben sein, sofern nicht Garagenwände diese Funktion übernehmen.

Öffnungen als Durchgang für Fußgänger zu dahinterliegenden öffentlichen Wegen sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschosshöhe, Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses; im Bereich unterhalb der Fenstersimse des 1. OG können Werbeanlagen zugelassen werden, wenn im Brüstungsbereich keine, die Fassade gliedernden Architekturteile vorhanden sind (z.B. Gurt, Architekturplastik u.a.).

Anschlagtafeln oder -säulen für Fremdwerbung sind zulässig, soweit sie im Rahmen städtischer Planungen für öffentliche Zwecke benötigt werden; sie dürfen nicht größer als 2 qm sein; die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 3 qm nicht überschreiten. Schriftzüge gelten insgesamt als eine bandartige Werbeanlage; bandartige Werbeanlagen sollen nicht höher als 0,45 m und nicht länger als maximal 2/3 der Gebäudebreite sein.

2.2 Automaten sind nur bis 1 qm Größe (je 10 m Gebäudelänge 1 Stück) zulässig; sie haben an Rad- und Gehwegen 1,50 m Durchgangsbreite freizuhalten und dürfen nicht mehr als 0,20 m in öffentliche Fläche hineinragen.

2.3 Für Schaukästen, soweit sie nicht innerhalb der Fenster bzw. Schaufenster untergebracht sind, gilt 2.2. - mit Ausnahme der Größe - sinngemäß, sie sind in ihren Proportionen, Anordnungen und Gliederungen den Fassaden anzupassen; bei Größen über 2 qm sind vertikale Gliederungen der Flächen vorzunehmen.

- 3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; diese Flächen müssen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- 4.0 Art, Gestaltung, Höhe der Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
- 4.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich bis zur rückwärtigen Baugrenze beträgt max. 0,8 m.
- Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind zu den öffentlichen Flächen Hecken und offene Einfriedungen (wie z.B. Metallgitterzäune, Staketenzäune, Maschendrahtzäune), mit einer Höhe von max. 1,80 m - für Mauern und Wandscheiben max. 1,20 m zulässig. Offene Einfriedungen müssen mindestens zu 50% der Gesamtfläche luft- und lichtdurchlässig sein.
- An der gartenseitigen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück sind Einfriedungen in einer Höhe von max. 0,8m - im Bereich der Terrassen sind Sichtschutzfelder von max. 1,80 m Höhe und max. 4,00 m Länge zulässig.
- Die festgesetzten Höhen der Einfriedungen beziehen sich auf die fertige Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. deren Randstein-Oberkante.
Die festgesetzten Höhen der Sichtschutzfelder beziehen sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- 4.2 Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Wandscheiben etc. sind mit Rankpflanzen wie Efeu, wilder Wein, Knöterich, Glyzinie, etc. flächig zu öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen. Pflanzflächen oder Pflanzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 0,5 m entlang der privaten Grundstücksgrenze herzustellen.
- 4.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ebenso wie die übrigen Einfriedungen verfahrensfrei.
- 4.4 Entlang der Spiel- und Bolzplätze sind Ballfanggitter bis zu 4,00 m Höhe zulässig.

VII Hinweise

- 1. Hinweis auf § 126 BauGB:**
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- 2. Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz:**
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass bisher unerkannte Fundstellen angeschnitten werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
- 3. Gemeinschaftsanlagen siehe § 40 LBO (alt § 12 LBO)**
Die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen obliegt den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind.
Die Eigentümer einer Gemeinschaftsanlage haben eine privatrechtliche Vereinbarung über deren Herstellung und Unterhaltung abzuschließen.
Die Gemeinschaftsanlage muss hergestellt werden, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Baurechtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

4. Bodenverunreinigung

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

5. Grundstücksentwässerung

Für das Entwässerungssystem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Straßenoberflächen Rückstauenebene. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen.

Anlagen:

Zuordnungsplan 1-3 für die Gemeinschaftsanlagen

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

Speyer, den 07.11.2001

Schwetzingen/schälzig_digital/bg_tf/ 0016_TF plan16.DOC