

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

der Stadt Schwetzingen für das Gebiet zwischen B 36 und Siedlung Hirschacker

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

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Reines Wohngebiet" (WR) § 3 BauNVO, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO, "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO, Flächen für Gemeinbedarf, Schule § 9 (1) BBauG, Grünflächen für Sportplatz, Spielplätze, Grünanlagen, Grünflächen in Zusammenhang mit Verkehrsflächen, § 9 (1) 15 BBauG sowie die Verkehrs- und Versorgungsflächen, § 9 (1) 11 und 12 BBauG.
- 1.2 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO):
§ 3 (3) BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauVNO):
§ 4 (3) 4 BauNVO, Gartenbaubetriebe,
5 BauNVO, Tankstellen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, zwingend oder als Höchstmaß, die Grund- und Geschoßflächenzahl und darüberhinaus durch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

- 2.1 Im Plangebiet sind die "offene Bauweise" und die "offene Bauweise, nur Hausgruppen" festgesetzt (§ 22 BauNVO).
- 2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt diese Festsetzung für die Hauptgebäude-seiten; die Nebenseiten sind hierzu senkrecht zu stellen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 111 (1) LBO
- 3.1 Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die angrenzende Verkehrsfläche, wobei das Gelände zwischen zwei Straßen jeweils durch geradlinige Verbindung als festgesetzt gilt.
- 3.2 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die angrenzende Verkehrsfläche maßgebend.
- 3.3 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) darf im Mittel nicht mehr als 1,0 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen.
- 3.4 In der "offenen Bauweise, nur Hausgruppen" (2-geschossige Reihenhäuser) wird die Sockelhöhe auf 40 cm über angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt, sie gilt bei Straßenlängsgefälle für das Gebäude an höchster Straßenstelle; an niedrigster Straßenstelle im Bereich einer Hausgruppe entsteht eine entsprechende größere Sockelhöhe; gestattet ist jedoch auch, die Sockelhöhe innerhalb der einzelnen Hausgruppe zu staffeln (jedes Haus 40 cm über Straße). Bei 1-geschossigen Winkelhausgruppen wird die Sockelhöhe auf 30 cm über angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt, sonst wie vor.
- 3.5 Als Begrenzung der maximalen Traufhöhe wird bei der 2-geschossiger Bauweise über den jeweiligen Sockelhöhen eine Höchstmaß von 6,00 m festgesetzt; für den Kniestock gilt eine maximale Höhe von 30 cm zwischen Oberkante Geschoßdecke - Unterkante Sparren, gemessen am Schnittpunkt mit der Außenwand. Bei den 1-geschossiger Winkelhausgruppen wird eine maximale Traufhöhe von 3,5 m über angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt.
4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG
- 4.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
- 4.2 Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen oder im vorderen Grundstücksbereich entlang den Verkehrsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G+F-L) § 9 (1) 21 BBauG

5.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auszubauen und mit einem Beton-Verbundsteinpflaster oder Betonsteinpflaster 8 x 20 cm oder 10 x 25 cm zu befestigen und zu unterhalten.

5.2 Hinweis auf § 126 BBauG: " 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 zu dulden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBauG

6.1 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, Ulmen, Platanen).

6.2 Die mit einem Pflanzgebot für flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.3 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) und "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) ist auf jedem Hausgrundstück ein Großgehölz (Solitär) wie unter 6.1 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.

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

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO

8.1 Werbeanlagen

- 8.10 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
8.11 Werbeanlagen sind im "Reinen Wohngebiet" und "Allgemeinen Wohngebiet" nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
8.12 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind im Plangebiet unzulässig.

8.2 Außenanlagen

- 8.20 Einfriedigungen sind gemäß Kreisbausatzung zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur bis zu max. 1,0 m Höhe; offene Einfriedigungen (Maschendraht), die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen max. 1,50 m hoch sein.
8.21 Einfriedigungen und Bepflanzungen innerhalb der freizuhaltenen Sichtdreiecke sind nur bis max. 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.
8.22 Innerhalb von Hausgruppen kann die Stadt eine einheitliche Einfriedigung vorschreiben.
8.23 Gartenhofmauern bis max. 2,0 m Höhe sind als Abschluß von Garagenhöfen gegen Wohngrundstücke zulässig; sie sind ebenfalls zulässig innerhalb von Hausgruppen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen zwei Häusern auf eine Länge von 6,0 m, gemessen ab Hinterkante Wohngebäude (nur gartenseitig).
8.24 Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Hausgruppen an der B 36 darf statt eines Lärmschutzwalles auf dem eigenen Grundstück auch eine maximal 3,0 m hohe Palisadenwand aus imprägnierten Palisadenhölzern \varnothing 12 - 20 cm, rund, errichtet werden, welche auf der Straßenseite angeböschet und abgepflanzt wird. Statt der Palisadenwand darf auch eine Wand mit anderen Materialien errichtet werden.

8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 89 (1) 23 i.V. mit § 111 (2) 6
LBO

8.31 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind dort zu erhalten, wo sie mit der festgesetzten Geländeoberfläche übereinstimmen, wo sie von der festgesetzten Geländeoberfläche abweichen, sind sie im Gebäudebereich von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe, die 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinausreicht, auf die festgesetzte Geländeoberfläche anzuheben, ohne das Nachbargrundstück zu behindern; gegenüber dem Nachbargrundstück und der festgesetzten Geländeoberfläche abgegrabene oder aufgefüllte Flächen sind auf dem eigenen Grundstück durch weiche Böschungen (keine Stützmauern) auszugleichen.

8.32 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder festgesetzter Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

8.4 Dächer

8.41 Die Trauf- bzw. Firstrichtung der Dächer ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich; bei einem gekreuzten Planzeichen kann der First auch um 90° gedreht angeordnet werden.

8.42 Im gesamten Planbereich sind Satteldächer von 30° Neigung zulässig.

8.43 Bei einem gekreuzten Planzeichen für die Firstrichtung dürfen freistehende Einzelhäuser ausnahmsweise mit Sattel-Walm- oder versetzten Pultdächern von 0-30° Neigung ausgebildet werden.

8.44 In der 1-geschossigen Bauweise für Hausgruppen dürfen die Dächer mit Sattel oder Pult zwischen 20° und 30° steil ausgebildet werden.

8.45 Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden.

8.46 Innerhalb von Hausgruppen schreibt die Stadt zur einheitlichen Gestaltung Material und Farbton der Dächer vor:

Die geneigten Satteldächer oder Pultdächer der Hausgruppen sind mit Flachdachpfannen, rotbraun aus engobierten Tonziegeln zu decken. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn innerhalb einer Hausgruppe eine einheitliche Ausführung gesichert ist.

9. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) § 9 (1) 24 BBauG.
- 9.1 Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Höchstwerte der Lärmeinwirkung entsprechend Abschnitt 5 - Planungsrichtpegel - der Vornorm DIN 18005 (GABl. 1972 S. 73) ist jeweils im Einzelfall im Rahmen der durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.
- 9.2 Als Grundlage für den Nachweis gilt die unter IV.6 der Begründung aufgeführte Lärmberechnung; nachzuweisende Minderung: 18 dB(A).
10. Ordnungswidrigkeiten § 112 (2) 2 LBO
- Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.