

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42/1 „Bismarckstraße - Marstallstraße“, 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Klimaschutzgesetz (**KSG**) in der Fassung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42/1 „Bismarckstraße - Marstallstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird auf **sonstige Weise** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Tiefgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Traufhöhe **TH** und die obere Außenwandbegrenzung **OAB** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 0,7, die Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,9 jeweils als Höchstmaß.

2.2 Für die Höhe der baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Traufhöhe, Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung jeweils als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Gehweghinterkante).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Bei Gebäuden mit einer Flachdachbebauung ist der obere Bezugspunkt für die obere Außenwandbegrenzung die Oberkante Attika.

Bereiche	1	2	3	4
	Mansarddach	Mansarddach	Mansarddach	Flachdach/ Staffelgeschoss
Traufhöhe TH	4,50 m	4,50 m	8,20 m	
Gebäudehöhe	8,20 m	8,20 m	11,90 m	

Bereiche	1	2	3	4
GH				
Obere Außenwandbegrenzung				OAB1 = 4,50 m OAB2 = 7,00 m

Ausnahmsweise ist im begründeten Einzelfall eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen bis zu 0,30 m zulässig.

- 2.3 Die obere Außenwandbegrenzung darf durch eine Brüstung (OK Handlauf) um bis zu 0,80 m überschritten werden.
- 2.4 Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf begrünten Flachdächern darf die zulässige obere Außenwandbegrenzung um die maximale Konstruktionshöhe von 0,65 m ab Oberkante Attika überschritten werden.
- 2.5 Es gilt die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Im Bereich 1 und Bereich 3 gilt die geschlossene Bauweise **g**.
- 3.2 Im Bereich 2 gilt die abweichende Bauweise **a1**: geschlossen mit einseitigem seitlichen Grenzabstand beim Endgebäude.
- 3.3 Im Bereich 4 gilt die abweichende Bauweise **a2**: halb offen mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte **Baulinien** und **Baugrenzen** in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

- 4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sowie ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche **GFL** ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt mit einem 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers im Bereich 1.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nrn 20 und 25a BauGB

- 6.1 Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- 6.2 Extensivbegrünung der Dächer
- 6.3 Intensivbegrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen
- 6.4 Bäume und Sträucher

Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Begrünung werden im weiteren Verfahren bis zur Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung erarbeitet.

7. Bedingte Festsetzung

§§ 9 Abs. 2 und 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom XX.XX.XXXX unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

HINWEISE

1. 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt

Es wird auf die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen verwiesen, die am 01.10.2019 in Kraft getreten ist. Die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.