

A 2:

Textliche Festsetzungen:

des Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Hölderlinstraße“ der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

i. S. v. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im **WA2** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

i. S. v. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig, folgende Sortimente sind unzulässig:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:

- Lebensmittel/ Getränke
- Apotheken
- Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel/ Tabakwaren
- Zeitschriften/ Zeitungen

b) zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise sind der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.3 **Gewerbegebiet (GE)**

i. S. v. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig: Es gelten die Listen a und b unter 1.2.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nrn 2 und 3 BauNVO.

1.4 **Sondergebiet-Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO1 und SO2)**

i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die gesamte Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt maximal 2824 m². Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen zulässig:

- Lebensmittel, Getränke einschließlich Bäcker bis zu einer Verkaufsfläche von 2694 m²
- Pharmazeutische Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 130 m²

Daneben sind branchenübliche Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche – maximal jedoch 200m² - zulässig.

Im SO1 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Im SO2 sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als **Grundflächenzahl** (GRZ), als **maximale Traufhöhe** (THmax) und als **maximale Firsthöhe** (FHmax) festgesetzt.

2.1. Im **WA1** und **WA2** darf die zulässige Grundfläche durch die **Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen** bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Die **maximale Traufhöhe (THmax)** wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

2.2 Die **maximale Firsthöhe (FHmax)** ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Bei Pultdächern bildet der Schnittpunkt der höheren oberen Außenwand mit der Dachfläche die maximale Firsthöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die **abweichende Bauweise 1** (a1) ist wie folgt definiert:

Halboffene Bauweise: Anbau an die nord-östliche seitliche Grundstücksgrenze.

Die **abweichende Bauweise 2** (a2) ist wie folgt definiert:

Geschlossene Bauweise unter Beachtung der seitlichen Baugrenzen.

Die **abweichende Bauweise 3** (a3) ist wie folgt definiert:

Offene Bauweise, die Länge der Hausformen darf 50 m überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Im **WA3** und **WA4** sowie im **MI** sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn

- hierdurch die zulässige GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird,
- die Tiefgarage nicht über das angrenzende Straßenniveau hinausragt und
- die Tiefgarage begrünt wird.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

5.1 In den Wohngebieten **WA1** bis **WA4** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) in einer Größe von bis zu 20 m³ umbautem Raum auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Im Mischgebiet **MI** sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze oder je 100 qm Parkplatzfläche 1 großkroniger Laubbaum auf einer Pflanzinsel von mindestens 10 qm bei einer Mindestbreite von 3 m (alternativ: 12 qm Mindestgröße bei einer Mindestbreite von 2,50 m) anzupflanzen und zu unterhalten.