

Einfacher Bebauungsplan Nr. 66



„Quartier XV“, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Satzungsbeschluss/Ausfertigung

VERFAHRENSABLAUF

Stand August 2007

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	_____	26.01.2006
Öffentliche Bekanntmachung	_____	19.08.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	_____	19.08.2006 bis 29.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) durch Schreiben vom	_____	23.08.2006
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	_____	03.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung	_____	07.05.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____	14.05.2007 bis 22.06.2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben vom	_____	15.05.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	_____	20.09.2007
Inkrafttreten	_____	

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.	Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen.....	1
2.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	2
3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	3
5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	4
B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes “ Quartier XV“, 1. Änderung“	6
1.	Dächer.....	6
2.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
3.	Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen	8
4.	Außenantennen.....	10
5.	Einfriedungen	10
6.	Grundstücksgestaltung.....	11
7.	Doppelparker.....	11
8.	Abfallsammelbehälter.....	11
9.	Ordnungswidrigkeiten.....	11
C	Hinweise	12
D	Anlage 1: Pflanzempfehlung zum B-Plan „Quartier XV 1. Änderung“	14
E	Anlage 2: Schallschutzuntersuchung.....	15

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
 Internet : www.bauland-entwicklung.de
 Email : Info@bauland-entwicklung.de
 Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
 Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
 HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

1. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

1.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen werden bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von nicht überbauten Flächenanteilen von Tiefgaragen ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn keine Doppelparker erstellt werden.

Zur Sicherung denkmalgeschützter Gebäude und Hofanlagen gemäß der Liste der Kulturdenkmäler des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg kann die höchstzulässige überbaubare Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans definiert. In den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung die im Lageplan mit den Höchstgrenzen der Gebäudehöhen angegebenen maximal zulässigen Traufhöhen.

Die Traufhöhe „TH“ wird definiert als das Maß zwischen der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Bei Eckgebäuden gilt der höher liegende Bezugspunkt.

Die Firsthöhe 'FH' wird definiert als das Maß zwischen der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmittle und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Planfeldern folgendermaßen festgesetzt:

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Planfeld A, B, C, D1, D2	8,20 m (gemäß Gestaltungssatzung)	13,00 m
Planfeld E, F, G	7,20 m	11,50 m

Zur Anpassung an den Bestand sind innerhalb der in Anlage 3 zur Gestaltungssatzung gekennzeichneten ortsbildprägenden Gebäudegruppen Ausnahmen gegenüber den festgelegten maximalen Traufhöhen zulässig.

2. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1. Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

Planfeld A, B, C und E : geschlossene Bauweise „g“
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Planfeld D1 und D2: abweichende Bauweise „a1“
Die Gebäude sind mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten.

Planfeld F und G: abweichende Bauweise „a2“
Die Gebäude sind mit einseitigem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Als Ausnahme ist ein beidseitiger seitlicher Grenzsanbau oder eine Kombination aus einseitigem und beidseitigem Grenzsanbau (Atriumbauweise) zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits an die Grenze angebaut wurde.

2.2. Die angegebene Firstrichtung für die Hauptdächer der Planfelder A, B, C, D1 und D2 (nicht für untergeordnete Dächer) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch eine vordere Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.
- 3.2. Eine Abweichung von der Baulinie ist für Gebäudeteile bis zu einer Vor- bzw. Rücksprungtiefe von 0,2 m (z.B. Lisene, Gesims), gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, generell zulässig.
- 3.3. In den Planfeldern A, B, C und D2 dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gem. den Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B Ziffer B 3.6 (Vordächer) und D 3.7 (Markisen) überschritten werden.

An den Gebäudefassaden entlang Bismarckstraße, Karlsruher Straße und Friedrichstraße sind Balkone, Erker und Loggien gemäß Gestaltungssatzung Teilbereich B nicht zulässig.

- 3.4. Im Planfeld D1 dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gem. den Gestaltungsvorschriften für den Teilbereich D Ziffer D 3.5 (Balkone, Erker und Loggien), D 3.6 (Vordächer) und D 3.7 (Markisen) überschritten werden. Für Erker und Balkone ist eine Überschreitung nur ab dem 1. OG zulässig.
- 3.5. In den Planfeldern E, F, G sowie in den Planfeldern A, B, C, D1 und D2 außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie folgt überschritten werden:
 - Für Vordächer ist eine Überschreitung von der Baugrenze bis 1,5 m zulässig.
 - Für Erker und Balkone ist eine Überschreitung der Baugrenze nur ab dem 1. OG und in einer Tiefe von 1,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1. Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen - nicht jedoch in den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' festgelegten Flächen - zulässig.
- 4.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.3. Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Flächen nur zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 qm. Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam:

- 5.1. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 1). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm.
- 5.2. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen (siehe Pflanzvorschlag unter **D**), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. Im Bebauungsplangebiet sind an allen zur Straße gerichteten Fassaden und an den offenen seitlichen Gebäudefronten der Wohngebäude aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die Außenbauteile sind unter diesen Voraussetzungen nach den entsprechenden Eingruppierungen in Lärmpegelbereiche der Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Anlage 2) vorzunehmen.
- 6.2. Die Gebäudefronten der Clementine-Bassermann-Straße liegen im Lärmpegelbereich IV, die nach Südosten gerichteten Gebäudefronten, die zum Bismarckplatz hin gerichtet sind, liegen im Lärmpegelbereich V und die Gebäudefronten in der Karlsruher Straße und Friedrichstraße liegen im Lärmpegelbereich VI.
- 6.3. Aufenthalts- und Schlafräume sind auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (siehe Anlage 1) die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und

Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

- 6.4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen, Koehler, Leutwein und Partner GBR vom 24.07.2002 (siehe Anlage 1).

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans “ Quartier XV“, 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884 und S. 895)

1. Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform

Für die Planfelder A, B, C und D2 gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich B, Ziffer B 2.1 (Dachform).

Für das Planfeld D1 gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich D, Ziffer D 2.1 (Dachform).

In den Planfeldern E, F und G sind neben Sattel- und Mansarddächern auch Pultdächer zulässig.

Zurückgesetzte Dachgeschosse und Dachterrassen sind in allen Planfeldern unzulässig.

1.2. Dachneigung

In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 2.1 (Dachneigung).

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D 2.1 (Dachneigung).

In den Planfeldern E, F und G sowie für die Dachflächen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) beträgt die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern sowie ihren Sonderformen mind. 35 Grad. Bei Mansarddächern und ihren Sonderformen beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mind. 65 Grad, max. jedoch 80 Grad.

Für Geräteschuppen und Gartenhütten im Bereich der privaten Grünflächen sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig.

1.3. Dachdeckung und Dachmaterialien

In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 2.2 (Dachmaterial).

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D 2.2 (Dachmaterial).

In den Planfeldern E, F und G sowie für die Dachflächen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) sind naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegel bzw. Dachsteine, Naturschiefer oder gefalzte, versiegelte Bleche zu verwenden. Gauben und Zwerchgiebel sind mit den Materialien des Hauptdaches zu decken. Als Ausnahme können von der Deckung des Hauptdaches abweichend gefalzte, versiegelte Bleche verwendet werden.

1.4. Dachrand

Für die Planfelder A, B, C und D2 gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich B, Ziffer B 2.3 (Dachrand).

Für das Planfeld D1 gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich D, Ziffer D 2.3 (Dachrand).

1.5. Dachaufbauten und Dachöffnungen

(Gauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, Firstverglasungen, Solaranlagen)

In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 2.4 (Dachaufbauten und Dachöffnungen).

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D 2.4 (Dachaufbauten und Dachöffnungen).

In den Planfeldern E, F und G sowie für die Dachflächen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und -öffnungen (gemessen jeweils von den Außenkanten) je Geschossebene zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

2. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1. Fassadengliederung, Fassadenmaterialien, Fassadenfarben und Öffnungen in Fassaden

In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer

B 3.1 (Fassadengliederung), Ziffer B 3.2 (Fassadenmaterialien), Ziffer B 3.3 (Farben von Fassaden und Fassadenteilen), Ziffer B 3.4 (Öffnungen in Fassaden).

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer Ziffer D 3.1 (Fassadengliederung), Ziffer D 3.2 (Fassadenmaterialien), Ziffer D 3.3 (Farben von Fassaden und Fassadenteilen), Ziffer D 3.4 (Öffnungen in Fassaden).

Sichtmauerwerk aus Ziegeln oder Ziegelverkleidungen sind nur in den Planfeldern D1 und D2 oder als überkommene Fassadenmaterialien an historischen Gebäuden zulässig.

Historisch belegtes Sichtfachwerk oder historisch belegte Werksteinverkleidungen sind zu erhalten.

2.2. Balkone, Erker, Loggien

In den Planfeldern A, B, C und D2 sind im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gem. Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 3.5 Balkone, Loggien und Erker nicht zulässig.

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer Ziffer D 3.5 (Balkone, Erker, Loggien). Balkone und Erker sind nur ab dem 1. OG zulässig.

2.3. Vordächer, Markisen

In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 3.6 (Vordächer) und Ziffer B 3.7 (Markisen).

Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer Ziffer D 3.6 (Vordächer) und Ziffer D 3.7 (Markisen).

3. **Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

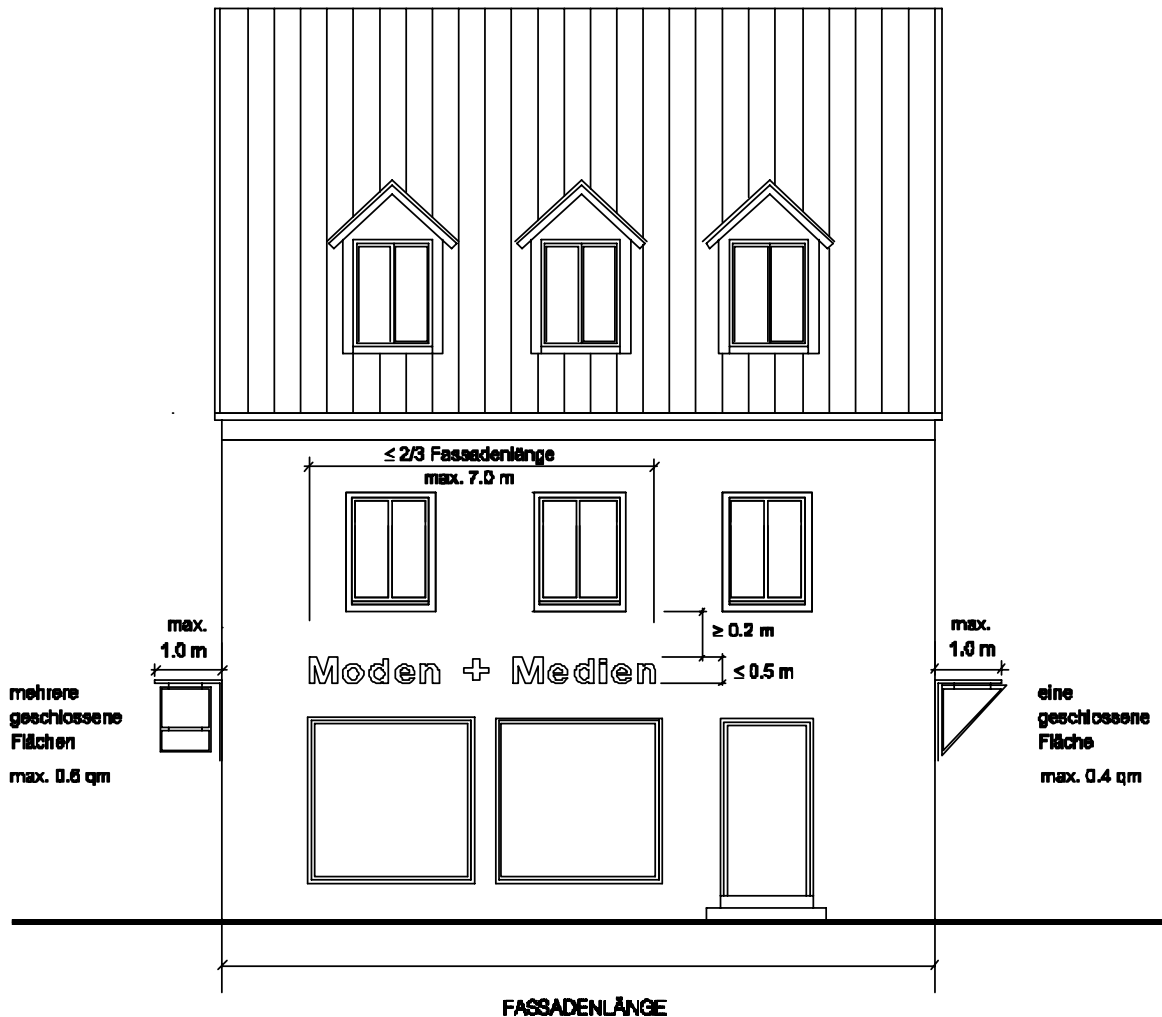
3.1. In den Planfeldern A, B, C und D2 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 4 (Werbeanlagen) und Ziffer B 5 (Warenautomaten und Schaukästen).

3.2. Im Planfeld D1 gelten im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich D, Ziffer D 4 (Werbeanlagen) und Ziffer D 5 (Warenautomaten und Schaukästen).

3.3. In den Planfeldern E, F und G sowie an den Gebäudefassaden und Dachflächen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gilt folgendes:

- a) Werbeanlagen grundstücksbezogen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude, ist je Gewerbe- bzw. Ladeneinheit nur eine Werbeanlage zulässig und die Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Bei Eckgebäuden gelten diese Angaben pro Gebäudeseite.
- b) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen. Zu Fensterbänken bzw. zum Gesims ist ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- c) Die Verwendung von Signalfarben, insbesondere Tages- und Nachtleuchtfarben, bewegliche Werbeschilder sowie spiegelunterlegte oder reflektierende Werbeflächen sind unzulässig. Die Verwendung von Blinklichtern, laufende Schriftbänder sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.
- d) Werbeanlagen sind als Ausleger oder als ein auf die Fassade aufgesetzter Schriftzug oder als Wandschild auszuführen.
- e) Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 1,0 m zulässig. Eine geschlossene Reklamefläche darf maximal 0,4 qm groß sein und die Gesamtfläche mehrerer geschlossener Reklameflächen eine Größe von 0,6 qm nicht überschreiten.
- f) Schriftzüge oder Wandschilder sind unmittelbar flach an der Wand anzubringen und dürfen nicht mehr als 0,2 m aufragen. Ihre Länge darf max. 2/3 der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m, betragen und ihre Höhe 0,5 m nicht überschreiten. Schriftzüge als Lichtwerbung sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig. Schriftzüge im Bereich der Vordächer sind nur zulässig, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten. Wandschilder in Form von beleuchteten Transparenzkästen sind nicht zulässig.

Erläuterungsskizze Werbeanlagen



4. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 4.1. In den Planfeldern A, B, C und D2 sowie im Planfeld D1 im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 1) gelten für das Anbringen von Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) die Gestaltungsvorschriften für Teilbereich B, Ziffer B 6 (Außenantennen) sowie Teilbereich D, Ziffer D 6 (Außenantennen).

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Für die Planfelder A, B, C und D2 gelten in der Flucht straßenbegleitender Fassaden die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich B, Ziffer B 7 (Ein-

friedungen). Für Türen und Tore in Einfriedungen gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Ziffer B.3.4.

- 5.2. Für das Planfeld D1 gelten in der Flucht straßenbegleitender Fassaden die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung für Teilbereich D, Ziffer D 7 (Einfriedungen). Für Türen und Tore in Einfriedungen gelten die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Ziffer D.3.4.
- 5.3. In den Planfeldern E, F und G sowie in den Bereichen der Planfelder A, B, C, D1 und D2 außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist die Einfriedung mit Drahtgeflecht nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe D).
- 5.4. In den als 'private Grünfläche' gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen nur als Zäune, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche oder Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

6. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Eine Ausführung als betonierte oder asphaltierte Fläche ist nicht zulässig.

7. Doppelparker

Doppelparker als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen sind beim Nachweis notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Läden, Praxen) nicht anrechenbar.

8. Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Standorte der Abfallsammelbehälter auf privaten Grundstücksflächen sind entweder in die Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer der hier nach § 74 LBO durch die Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. Belange der Gestaltungssatzung „Innenstadt“

Zusätzlich zu den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen im

- Teilbereich B – historische Innenstadt – für die Planfelder A, B, C und D2 entlang der Karlsruher Straße, Bismarckstraße und Friedrichstraße bzw.
- Teilbereich D – Stadterweiterung bis Ende des 19. Jhd. – für das Planfeld D1 entlang der Clementine-Bassermann-Straße

in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt:

In Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachform und die Gestaltung des Dachrandes gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung für die gesamte bauliche Anlage an der Karlsruher Straße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und Clementine-Bassermann-Straße. Alle sonst in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen gelten nur für

- a) die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,
- b) die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die unter a) erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m

Die in der Gestaltungssatzung getroffenen Vorschriften gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Sie sind auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, verbindlich.

2. Belange des Denkmalschutzes

Die bisher nach Denkmalrecht geschützten Gebäude und Anlagen sind durch Planeintrag gekennzeichnet. Bei den gesondert gekennzeichneten Gebäuden besteht der denkmalrechtliche Vorbehalt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser,

Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich drei altlastenverdächtige Flächen, die im zeichnerischen Teil gekennzeichnet sind.

Sollte auf den o.g. Grundstücken eine sensible Nutzungsänderung (z.B. Gärten, Kinderspielplätze) geplant werden, ist eine umwelttechnische Gefahrenforschungsmaßnahme durchzuführen. Zu prüfen wäre, ob ggf. bedingt durch die jeweilige langjährige umweltrelevante Nutzung Schadstoffbelastungen im Boden vorliegen, die einer geplanten Nutzungsänderung entgegenstehen würden. Grundsätzlich sind sämtliche Erdarbeiten auf den o.g. Verdachtsflächen gutachterlich zu betreuen. Die Ergebnisse von durchgeführten gutachterlichen Überwachungen sowie Erkundungsmaßnahmen sind dem Wasserrechtsamt zeitnah zur Stellungnahme zuzusenden.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4. Empfehlungen zur Dachwasserableitung

Die Anlage von Zisternen - mit Überlauf in mit belebtem Oberboden ausgekleideten Versickerungsmulden - zur Nutzung und Ableitung des unverschmutzten Dachwassers wird empfohlen.

Die Eignung des Baugrunds zur Versickerung ist zu prüfen. Innerhalb der Flächen, für die ein Altlastenverdacht besteht, ist eine Versickerung nur möglich, wenn eine Unbedenklichkeit nach Absprache mit der Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.

5. Wandberankung

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungsprüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände eignen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wilder Wein).

D Anlage 1: Pflanzempfehlung zum B-Plan „Quartier XV 1. Änderung“

Bäume 1. Ordnung (Höhe > 20m):

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung (Höhe 10 - 20m):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten.

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweig. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sarothamnus scop.	Besenginster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Heckenpflanzen:

Ligustrum	spec. Liguster
Spirea arguta	Spierstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Prunus laurocerasus spec.	Kirschlorbeer
Carpinus betula	Hainbuche

Rank- und Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

E Anlage 2: Schallschutzuntersuchung