

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß BauGB

'Quartier XXI'

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

gemäß LBO

zum Bebauungsplan 'Quartier XXI'

Fassung 18.05.2007

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB | am | 09.11.2006 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 13.11.2006 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 13.11.2006 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom | 20.11.2006 |
| | | bis einschließlich | 22.12.2006 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum 22.12.2006) | am | 14.11.2006 |
| 6. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 29.03.2007 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 04.04.2007 |
| 8. | Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 02.03.2007
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2007
mit Begründung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit | vom | 11.04.2007 |
| | | bis einschließlich | 11.05.2007 |
| 9. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan
sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 10 (1) BauGB | am | 28.6.2007 |
| 10. | Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung,
Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeben-
den Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den | | |
| |
Oberbürgermeister Bernhard Junker | | |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am | 02.07.2007 |

1. Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XXI'

1. SATZUNG über den Bebauungsplan 'Quartier XXI'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) m. W. v. 01.01.2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am 28.06.2007 den Bebauungsplan 'Quartier XXI' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.05.2007 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 18.05.2007
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 18.05.2007
C	Pflanzliste	in der Fassung vom 18.05.2007

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

D	Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan	i.d.F. vom 18.05.2007
E	Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht	i.d.F. vom 18.05.2007 i.d.F. vom 27.03.2007
F	Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung	i.d.F. vom 18.05.2007

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XXI' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
 2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung,
- wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend zu machen.

A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 18.05.2007

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 18.05.2007

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXI'

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

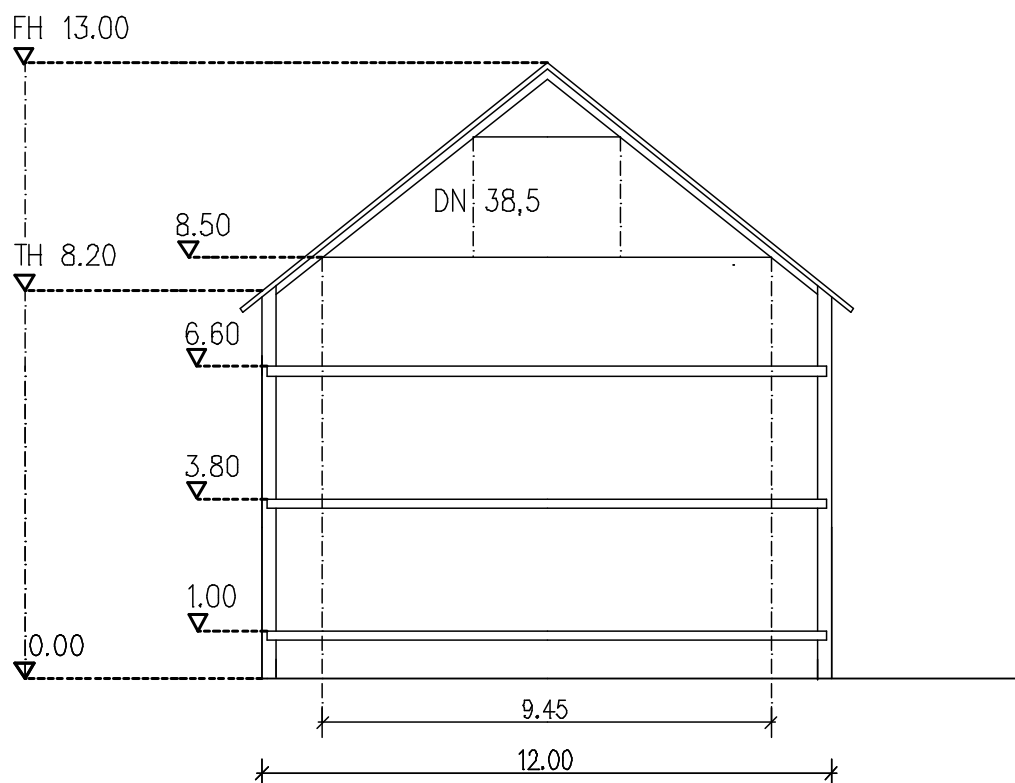
	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A1, A2, A3, A4	8.2m	13.0m
Teilbereich B1, B2	7.2m	11.5m
Teilbereich B3	4.5m	8.8m
Teilbereich B4	7.2m	11.5m

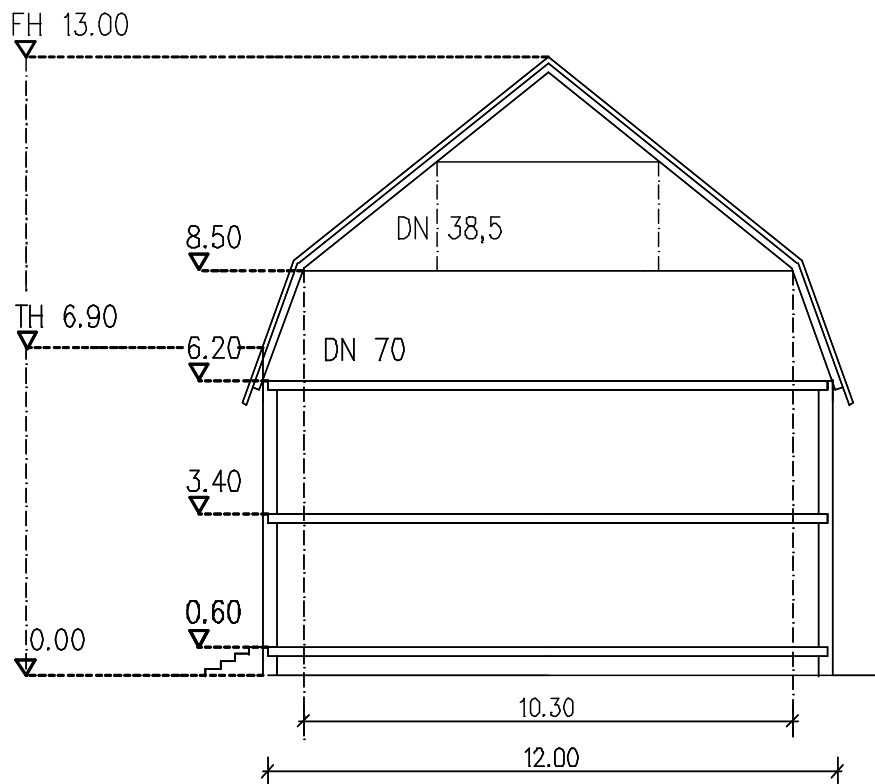
Die Traufhöhen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9.

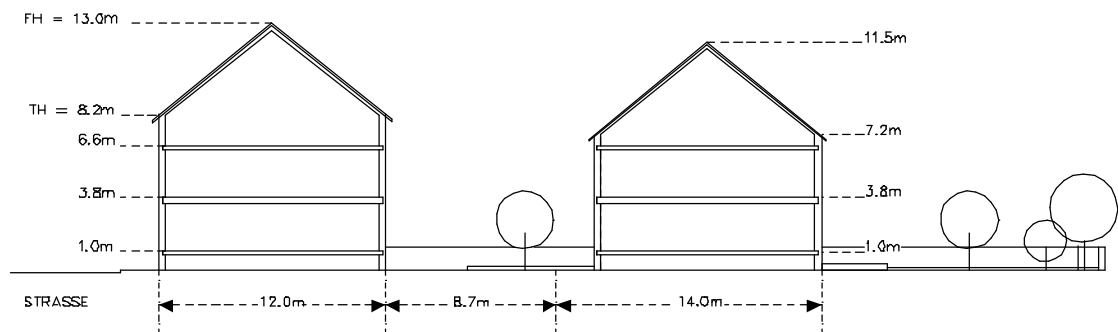
Beispiele möglicher Bebauungen in den einzelnen Teilbereichen

Beispiel einer möglichen straßenseitigen Bebauung entlang der Teilbereiche A1, A2, A3, A4: maximale Traufhöhe 8,2 m, maximale Firsthöhe 13,00 m





Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung im Teilbereich B1, B4: maximale Traufhöhe 7,2 m, maximale Firsthöhe 11,50 m



3. **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplanbereich sind die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Teilbereich A1	o	offen
Teilbereich A2	a	abweichend
Teilbereich A3	g	geschlossen
Teilbereich A4	g	geschlossen
Teilbereich B1	g	geschlossen
Teilbereich B2	a	abweichende Bauweise
Teilbereich B3	-	keine Festsetzung
Teilbereich B4	o	offen

Die abweichende Bauweise a wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Die anzubauende Grenze ist die seitliche Grundstücksgrenze zu dem Teilbereich, in dem die geschlossene Bauweise festgelegt ist.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der Hauptgebäude durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt. Die angegebene Firstrichtung ist für Hauptdächer, nicht für untergeordnete Dächer, verbindlich.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ungeachtet einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit weiteren Gebäuden ist grundstücksbezogen zwingend zuerst an der Baulinie zu bauen.

Eine Abweichung von der Baulinien ist für Gebäudeteile bis zu einer Vor- bzw. Rücksprungtiefe von 0,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, generell zulässig.

Für Vordächer ist eine Überschreitung von der Baulinie bis 1,5 m zulässig.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen - nicht jedoch in den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' festgesetzten Flächen - zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen, Car-

ports und Nebenanlagen zulässig.

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

6. Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegt sind (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Trafostation auf dem Flst. 1206/15

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Das Flurstück 1206/15, auf dem sich eine bestehende Trafostation befindet, wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

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

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

Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Anlage 2, Tabelle 1 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Pflanzgebot Hochstämme

Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Anlage 2, Tabelle 1), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.

Pflanzgebot Sträucher

Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingerechnet werden können.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig

Dachbegrünung, Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m².

9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 m². Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

C

Pflanzliste

in der Fassung vom 18.05.2007

Tabelle 1: Artenverwendungsliste

1 a Mittlgröße Bäume (15 – 20 / 25 m)

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittlgröße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste
<p>schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:</p> <p style="padding-left: 40px;"> Berner Rosenapfel Champagner Renette Engelberger Renette Erbachhofer Mostapfel Rheinapfel Gewürzluiken Goldparmäne Grahams Jubiläumsapfel Horneburger Pfannkuchenapfel Kardinal Bea Kassler Renette Krügers Dickstiel Prinz Albrecht von Preußen Prinzenapfel Kusino, purpurrot Roter Bellfleur Schweizer Orangenapfel </p>

Tabelle 2: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen																									
<p>Fassadenbegrünung:</p> <p>alle Expositionen:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gem. Waldrebe*</td> <td style="width: 50%;">Clematis vitalba +</td> </tr> <tr> <td>Waldrebe*</td> <td>Clem. alpina</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. montana +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. viticella</td> </tr> <tr> <td>Jelängerjelleber*</td> <td>Lonicera caprifolium</td> </tr> <tr> <td>Wilder Wein</td> <td>Parth. tricuspid. 'Veitchii' +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parth. quinquefolia</td> </tr> <tr> <td>Pfeifenwinde*</td> <td>Aristolochia dur.</td> </tr> <tr> <td>Knöterich*</td> <td>Polygonum aubertii +</td> </tr> <tr> <td>Glyzinie/ Blauregen*</td> <td>Wisteria sinensis</td> </tr> </table> <p>* Rank- oder Kletterhilfe notwendig + starkwüchsige Arten</p>	Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +	Waldrebe*	Clem. alpina		Clem. montana +		Clem. viticella	Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +		Parth. quinquefolia	Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.	Knöterich*	Polygonum aubertii +	Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis	<p>nord- und ostexponierte Lage:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Efeu</td> <td style="width: 50%;">Hedera helix +</td> </tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td> <td>Hydrangea petiolaris</td> </tr> </table>	Efeu	Hedera helix +	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +																								
Waldrebe*	Clem. alpina																								
	Clem. montana +																								
	Clem. viticella																								
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium																								
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +																								
	Parth. quinquefolia																								
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.																								
Knöterich*	Polygonum aubertii +																								
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis																								
Efeu	Hedera helix +																								
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																								

D

Anlage 1 Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 18.05.2007

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXI'

1. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den vorliegenden Informationen aus dem Altlasten-/ Bodenschutzkataster keine Verdachtsflächen.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist unverzüglich zu informieren, falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen.

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten 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.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen seitens des Energieträgers werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die ge-

naue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit dem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02] 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.

5. Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

6. Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan Quartier XXI umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingener Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalsystem mit ausreichender Kapazität gesichert.

Für den Fall, dass bei einer künftigen Neubebauung das Niederschlagswasser von den Grundstücken durch Versickerung beseitigt wird, ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22. März 1999) einzuhalten. (Muldenversickerung über eine belebte, mindestens 30cm mächtige Bodenschicht)

E

**Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 18.05.2007

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIER XXI'**Inhaltsverzeichnis**

- A** **Bebauungsplan**
- 1** **Planerfordernis**
- 2** **Abgrenzung des Plangebiets**
- 3** **Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4** **Örtliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Baustruktur
 - 4.3 Erschließung
- 5** **Städtebauliches Konzept**
- 6** **Ver- und Entsorgung**
- 7** **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.7 Festsetzungen zum Bestand
- 8** **Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 9** **Kenndaten der Planung**
- B** **Umweltbericht**

1 Planerfordernis

Das Quartier XXI, das von der Mühlenstraße, der Heidelberger Straße, der Wilhelmstraße und der Maximilianstraße begrenzt wird, ist Teil der Schwetzingener Innenstadt. Ein Teilbereich des Quartiers ist in den Bebauungsplan "Mühlenstraße" einbezogen, im übrigen Bereich regelt sich die Bebauung § 34 BauGB.

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher Hinsicht sowie die Erhaltung des Bestands bei besonderen komplexen Gegebenheiten verlangen ordnende Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier. Deshalb werden durch einen B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

Dabei werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich geprüft. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung sind dabei die Vorgaben des "Rahmenplans Innenstadt".

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Die Planfläche umfasst die Flurstücke 1, 1/1, 2, 3, 7, 7/3, 9, 1205/2, 1205/3, 1205/4, 1205/5, 1206/10, 1206/11, 1206/12, 1206/15, 1207/1, 1207/2, 1207/3 und 1207/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,98 ha.

Begrenzt wird das Gebiet von der Heidelberger Straße, Wilhelmstraße, Maximilianstraße und der Abgrenzung des Bebauungsplanes 'Mühlenstraße'.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Da für das Quartier XXI keine B-Planung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur 'Gestaltungssatzung Innenstadt' der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2006 in Kraft getreten ist.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

Entlang der Heidelberger-, Wilhelm- und Maximilianstraße überwiegt die vorhandene Wohnnutzung. Im Erdgeschoss befinden sich z.T. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Metzgerei). An der Ecke Heidelberger Straße / Wilhelmstraße befindet sich eine Gaststätte mit zur Straße orientierten Biergarten.

Im Blockinnenbereich befinden sich unterschiedlichen Nutzungen, darunter teilweise Wohnen, Nebennutzungen des Wohnens, Ateliers sowie einzelne Handwerksbetriebe. Es befinden sich befestigte Flächen im Innenbereich, die dem Parken oder als Hoffläche dienen.

Neben den überbauten Bereichen befinden sich Hausgärten im Blockinneren.

In der Maximilianstraße befindet sich ein städtisches Gebäude, in dem eine Stelle des Deutschen Roten Kreuzes, die Verwaltungsstelle einer Partei und ein Jugendtreff untergebracht sind.

4.2 Baustruktur

Die Blockränder zu den Erschließungsstraßen sind im Wesentlichen bebaut.

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die 1- bis 3- geschossige, überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Erschließungsstraßen. An der Maximilianstraße nimmt das DRK-Gebäude aufgrund seiner Baustruktur eine Sonderstellung ein.

Vorherrschend ist das traufständige Sattel- oder Mansarddach.

Vor allem entlang der Heidelberger Straße und der Wilhelmstraße befinden sich im Blockinnenbereich bzw. im Anschluss an die Gebäude des Blockrandes Wohngebäude und Nebengebäude mit unterschiedlichen Nutzungen und Kubaturen in Grenzbebauung sowie hausbezogene Stellplätze. Die verbleibenden Flächen sind als Hausgärten gestaltet. Die rückwärtigen Gebäude haben 1 bis 2 Vollgeschosse.

Nordöstlich des DRK-Gebäudes befindet sich auf dem Flurstück 1206/15 eine Trafostation.

Störend für das Stadtbild sind folgende Faktoren:

- Lücken in der geschlossenen Bebauung entlang Heidelberger Straße und der Wilhelmstraße
- unterschiedliche Gebäudehöhen der straßenseitigen Bebauung entlang der Heidelberger Straße
- abweichende Firststellung in der Wilhelmstraße
- z.T zu starke Versiegelung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich. Als Konse-

- quenz keine durchgängige Grünzone im Blockinnenbereich
- z.T. ungeordnete Bebauung im Blockinnenbereich
 - z.T. fehlende Blockrandbebauung entlang der Maximilianstrasse.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Heidelberger Straße, Wilhelmstraße und Maximilianstraße gegeben.

Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über diese Straßen erschlossen.

5 Städtebauliches Konzept

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für Neubebauungen im Gebiet festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen sowie die bestehenden Hausgartenzone im Blockinnenbereich zu sichern bzw. zu arrondieren.

in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan soll entlang der Erschließungsstraßen das Bild der historischen geschlossenen Bebauung mit max. 2 Geschossen und zusätzlichem ausgebauten Dachgeschoss gesichert werden.

Entsprechend dieses städtebaulichen Ziels wird entlang der Maximilianstrasse eine Blockrandbebauung festgesetzt. Der Bestandsschutz für bestehende Bebauungen bleibt davon unberührt.

Im rückwärtigen Bereich werden Entwicklungsspielräume für eine maßvolle Nachverdichtung gegeben. Mit dem Ziel einer geordneten Baustruktur wird im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Heidelberger Straße eine zweite Baureihe vorgesehen. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 1 und 2, die keine ausreichende Grundstückstiefe aufweisen und deshalb eine Sonderlösung erforderlich machen.

Der nicht überbaubare Bereich soll als private Grünfläche für Hausgärten erhalten werden und damit die relativ starke bauliche Verdichtung der Randzone direkt ausgleichen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Wasserentsorgung soll im Mischsystem im Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten zu

Stellplätzen und Zugänge nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (s. Punkt 4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen), soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Angesichts des gesicherten Gartenanteils im Blockinnenbereich und der z.T. kleinen privaten Grundstücksflächen, die durch Sickermulden in der Nutzbarkeit weiter eingeschränkt würden, und der vorgesehenen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird es für vertretbar gehalten, das anfallende Dachflächenwasser in die Mischkanalisation einzuleiten.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan und wurden als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus diesen entwickelt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und zu sichernden Wohngebietsprägung mit einem hohen Anteil an innerstädtischem Wohnen werden die Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen entspricht für die Blockränder den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt. Für den Blockinnenbereich resultieren die Festsetzungen aus vergleichbaren innerstädtischen Situationen, den Vorgaben des Rahmenplans Innenstadt sowie dem Ziel der Einpassung in den historischen Bestand.

Die zulässigen First- bzw. Traufhöhen der Bebauung im Blockinnenbereich sind gegenüber den zulässigen Höhen der Blockrandbebauung zum Erhalt einer geregelten Belüftung und Belichtung in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise und der Grundstücksbreiten niedriger angesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur, der Lage des Planungsgebietes im Innenstadtbereich und der umfangreichen Ausweisung von privaten Grünflächen im Blockinnenbereich wurde die zulässige Geschossflächenzahl von dem für 'Allgemeine Wohngebiete' von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4 auf 0,6 erhöht. Aufgrund

des ungünstigen Zuschnitts der Grundstücke und der bestehenden Bebauung wurde auf den Flurstücken 1207/1 und 1207/5 eine GRZ von maximal 0,8 zugelassen.

Die Regelung, die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, ihren Zufahrten und Zugängen, die Flächen mit eingetragem Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrecht sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zuzulassen erfolgt unter Berücksichtigung der für diese Nutzungen gesetzlich geregelten zulässigen Überschreitung bis 0,8 und in Entsprechung der zentralen Lage dieses innerörtlichen Standorts.

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die geschlossene, offene und die abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel einer stärkeren Ordnung im rückwärtigem Bereich der Grundstücke.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken dienen teilbereichsbezogen sowie in Abhängigkeit zur Bauweise der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert. Regelungen zur Überschreitung der Baulinien wurden zur Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt getroffen.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes, einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Wohn- und Geschäftsflächen und der Sicherung von Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich wurden die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen. In Teilbereichen ist eine zusätzliche Entwicklung möglich, in anderen Bereichen unterschreitet die künftige städtebauliche Zielsetzung die bestehende Situation. In den letzteren Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Maßgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Zur Sicherung von für das Wohnumfeld und das Kleinklima wirksamer Gartenzonen sind Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (bis auf Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 4 qm) auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen' ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung

des Freiflächenangebots und des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sollen Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster, nicht jedoch in den als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Bereichen zugelassen werden. Mit der Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und dem Verzicht auf betonierte und asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen beschränkt.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Die weiteren Festsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des Wohngebiets mit Schwerpunkt auf einem grünen Blockinnenbereich.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist in der Regel auch ohne Grundstücksneuordnung möglich. Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

8.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Heidelbergerstraße, Wilhelmstraße und die Maximilianstraße erschlossen.

9 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

B Umweltbericht und Grünordnungsgutachten

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Stadt Schwetzingen

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ,Quartier XXI' in Schwetzingen



27. März 2007



Gesellschaft für Land-
schaftsökologie und
Umweltplanung

Karlsplatz 1

74889 Sinsheim

**Umweltbericht und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
,Quartier XXI'**

Bearbeitung

BIOPLAN-Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung
Karlsplatz 1
74889 Sinsheim
Telefon 0 72 61 / 5621
Telefax 0 72 61 / 63400
Email: Bioplan.Schlosser@t-online.de
B. Schlosser

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht	33
1.1	Einleitung	33
1.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	33
1.2.1	Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	33
1.2.1.1	Naturschutz und Landespflege	33
1.2.1.2	Wasserrecht	34
1.2.1.3	Immissionsschutzrecht	34
1.2.1.4	Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben	34
1.3	Beschreibung der Prüfmethode(n) sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	35
1.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	35
1.5	Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes	36
1.5.1	Schutzgut Wasser	36
1.5.2	Schutzgut Klima / Luft.....	36
1.5.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	37
1.5.4	Schutzgut Ortsbild	37
1.5.5	Schutzgut Mensch.....	37
1.5.6	Kultur- und Sachgüter.....	39
1.5.7	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	39
1.5.8	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter	39
1.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen.....	41
1.6.1	Schutzgut Boden	41
1.6.2	Schutzgut Wasser	41
1.6.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	41
1.6.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	41
1.6.5	Schutzgut Ortsbild	42
1.6.6	Schutzgut Mensch.....	42
1.6.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
1.6.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	42
1.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	44
1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	45
1.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	45
1.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	46
2.0	Grünordnung Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen	48
2.1	Planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.....	48
2.2	Empfehlungen und allgemeine Hinweise	49
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	53
3.1	Vorgehensweise	53
3.2	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	56

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit.....	40
Tabelle 2:	Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
Tabelle 3:	Artenverwendungsliste	50
Tabelle 4:	Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen.....	52
Tabelle 5:	Bestandsbewertung Quartier XXI	55
Tabelle 6:	Bewertung nach Umsetzung der Planung Quartier XXI.....	55
Tabelle 7:	Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs.....	57

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Gestaltungsplan	M 1 : 500

1.0 Umweltbericht

1.1 Einleitung

rechtliche Grundlage Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen Die Planung weist folgende Festsetzungen auf:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,8 + zulässige Überbauung durch Nebenanl. 50 %, max. bis GRZ 0,9
- private Grünflächen
- Pflanzgebote

Umfang des Vorhabens Die Inanspruchnahme der Fläche für die einzelnen Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Gebäudeflächen und sonstige befestigte und teilweise befestigte Flächen	7.089	6.782
unbefestigte Flächen, Gärten	2.729	742
private Grünflächen	0	2.294
Summe (Geltungsbereich)	9.818	9.818

1.2.1 Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffsregelung Weiterhin ist im Naturschutzgesetz B-W § 21 geregelt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Land-

schaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegen stehen.

1.2.1.2 Wasserrecht

Regelung zum Niederschlagswasser	Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut , befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Berücksichtigung	Da die Fläche bereits vor dem 1. Januar 1999 bebaut war, greift o. g. Regelung nicht. Es ist geplant versickerungsfähige Beläge zu verwenden, wo es möglich ist. Entsiegelungen werden im Bereich der privaten Grünflächen durchgeführt.

1.2.1.3 Immissionsschutzrecht

gesetzliche Regelung	Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Berücksichtigung Schallimmissionen	Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation sowohl in den Nutzungen wie in den Verkehrsbelastungen.
Berücksichtigung Schadstoffimmissionen	Bedeutende Schadstoffimmissionen in das Areal bzw. Schadstoffemissionen durch die bauliche Umstrukturierung sind nicht zu erwarten.

1.2.1.4 Sonstige planerische Aussagen oder Vorgaben

Regionalplan Unterer Neckar (1994)	Der Regionalplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus. Planerische Aussagen werden nicht getroffen.
Landschaftsplan ¹	Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg trifft keine planerischen Aussagen zum Planungsgebiet.

¹ **Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, 1999:** Landschaftsplan für das Verbandsgebiet der Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim. Bearbeitung IUS Weisser & Ness, Heidelberg

Naturraum Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Neckarschwemmkegel“. Durch die dichte Bebauung ist von der ursprünglichen natürlichen Ausprägung der Landschaft kaum noch etwas zu finden.

1.3 Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Abgrenzung Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).

Umweltbericht Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt:

- ⇒ Bestandsaufnahme und –bewertung (siehe Kap. 0)
- ⇒ Auswirkungen (siehe Kap.0)
- ⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation (siehe Kap. 0, 0 und 0)
- ⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (siehe Kap. 0)

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung In Kap. 0 befindet sich die schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Dabei wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“² behandelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

1.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Anlagebedingte Wirkfaktoren Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

² Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Baubedingte Wirkfaktoren Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren Sowohl bei Lärm- als auch bei Schadstoffemissionen sind keine Veränderungen zu erwarten.

Abwasser Das Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt. Im Gebiet entstehen keine besonders zu behandelnden Abwässer.

1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes

Beschreibung In der Geologischen Karte 6617 Schwetzingen ist für das Planungsgebiet ein tiefgründiger Lehmboden dargestellt mit i. d. R.

- hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt,
- hoher Filter-Puffer-Funktion und
- hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

Selbst in den nicht überbauten Bereichen dürfte jedoch keine natürliche Bodenstruktur mehr vorliegen aufgrund von Umlagerungen, Verdichtung und ggf. Auffüllung mit Fremdmaterial.

Bewertung Die offenen Böden im Planungsgebiet können aufgrund ihrer o. g. Vorbelastung ihre ursprünglich hochwertigen natürlichen Bodeneigenschaften nicht mehr in vollem Umfang erfüllen und werden daher der Kategorie mittel (bis gering) zugeordnet. Teilbefestigte Flächen oder stark verdichtete Böden sind von geringer Wertigkeit. Befestigte Flächen haben keine Bedeutung für den Bodenschutz.

1.5.1 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das abfließende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

Grundwasser Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 72 % kommt dem Planungsgebiet keine wesentliche Bedeutung bei der Grundwasserneubildung zu.

1.5.2 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung/ Bedeutung Das Planungsgebiet befindet sich in der schwüle- und immissionsbelasteten Rheinebene. Durch die innerstädtische Lage mit entsprechend reduzierter Durchlüftung, starker Erwärmung am Tag, verringerter Luftfeuchtigkeit und

zahlreichen Schadstoffemissionen aus Verkehr und Siedlung, handelt es sich um einen siedlungsklimatisch stärker vorbelasteten Bereich.

1.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flächenstruktur	Das Planungsgebiet ist derzeit als Wohngebiet genutzt, die Fläche ist zu ca. 72 % versiegelt.
Hausgärten, Vorgärten	Bei den Haus- und Vorgärten handelt es sich überwiegend um Ziergärten. Vereinzelt wird auch Obst und Gemüse angebaut.
verwilderter Garten	Im westlichen Bereich befindet sich ein nicht mehr bebautes Grundstück. Hier hat sich ein verwilderter Garten bzw. Brache mit Gras-Kraut-Flur und tw. Gehölzaufkommen entwickelt.

1.5.4 Schutzgut Ortsbild

Planungsgebiet	Das Planungsgebiet weist größtenteils eine für Schwetzingen typische Blockrandbebauung auf. Mit Ausnahme eines Gebäudes in der Wilhelmstraße und des DRK-Gebäudes, das als Einzelgebäude etwas nach hinten versetzt ist und einen kleinen Vorgarten aufweist, sind die Gebäude direkt an der Straßenkante angebaut. Der Blockinnenbereich besteht hauptsächlich aus Nebengebäuden, Hofflächen und Gartenflächen.
Begrünung	Der Durchgrünungsgrad ist relativ gering. Weniger als 28 % der Fläche sind gärtnerisch angelegt. Es befinden sich lediglich einige größere Laubbäume im Innenbereich. Auffallend sind viele üppig begrünte Fassaden und Mauern v. a. im Hinterhofbereich.
Umgebung	Die umliegende Bebauung ist der des Planungsgebietes vergleichbar: i. d. R. Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters, mit überwiegend Wohnnutzung und einzelnen Lokalen oder Geschäften. Lediglich östlich der Mühlenstraße ist die Bebauung gegenüber der Straße etwas zurück versetzt.
Bewertung	Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sowie des unterschiedlichen Alters und Pflegezustands der Gebäude und des unterschiedlichen Begrünungsgrades wirkt v. a. der Innenbereich des Quartiers XXI sehr inhomogen, insgesamt aber durchaus typisch für innerstädtische Blockrandbebauung. Untypisch ist lediglich das DRK-Gelände mit Einzelgebäude und Gebäudeumfahrung.

1.5.5 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung; Wohnumfeld	Der Innenbereich des Planungsgebietes ist für die Anwohner unterschiedlich als Erholungs- bzw. Freizeitbereich nutzbar. Einige Grundstücke haben so gut wie keine Hinterhof- oder Gartenflächen als Aufenthalts- und Bewe-
---------------------------------	--

gungsraum zur Verfügung. Sie sind auf Wohnung und ggf. Balkon beschränkt. Die sonstigen Wohnhäuser verfügen i. d. R. über einen gewissen Garten-/ Aufenthaltsbereich. Das Lokal Ecke Wilhelmstraße / Heidelberger Straße verfügt über einen kleinen Biergarten.

Lärm Die Gebäude entlang der stärker befahrenen Mühlenstraße dämpfen den Verkehrslärm im Planungsgebiet. Auch die Bahnlinie ist durch die zwischen Quartier XXI und Bahnlinie vorhandene Bebauung abgeschirmt.

1.5.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgut / Welterbe Die Bebauung Heidelberger Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen.

Sachgüter Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet v. a. die vorhandenen Grundstücke und Gebäude.

1.5.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Im Planungsgebiet treten keine besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

1.5.8 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Bestandsbewertung Aus der nachfolgenden Tabelle 1 kann die Einstufung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter ersehen werden. Daraus geht hervor, dass alle Schutzgüter im Planungsgebiet von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind.

Empfindlichkeit allgemein Gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung sind die u. g. Schutzgüter meist nur gering empfindlich. Nicht versiegelter Boden und die vorhandene Vegetation sind dagegen hoch empfindlich gegenüber Zerstörung.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit			
Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher (besonderer) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden		nicht versiegelte Flächen ●	bebaute/ versiegelte Flächen (○)
Wasser Grundwasser			Planungsgebiet ○
Klima			Bereich mit gestörter Ventilation ○
Pflanzen und Tiere		verwilderter Garten, größere Einzelbäume ●	bebaute / versiegelte Flächen (○) Hausgärten ●
Ortsbild		Planungsgebiet ○	
Erholung / Wohnumfeld (Mensch)		Wohnbebauung: Bedeutung als Erholungsbe- reich für die Anwohner und als Wohnumfeld ○ - ⊙	DRK-Areal, Geschäftshäuser: keine Bedeutung als unmittelbarer Erholungsbe- reich/ Wohnumfeld ○
Kulturgüter	Pufferzone Welterbe		

Zeichenerklärung zu Tabelle 1:

Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben:

- = hoch
- ⊙ = mittel
- = gering

1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

1.6.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Im Zuge der Bebauung wird teilweise bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt von derzeit ca. 72 % auf ca. 68 % verringert.
Beurteilung des Eingriff-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Nur kleinflächige Teilbereiche innerhalb der Baufenster werden zusätzlich überbaut. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge sind i. d. R. mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind zu begrünen, auf nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf eine Versiegelung zu verzichten. Die Umsetzung der Neuregelungen bringt im Baugebiet eine Verringerung des Oberflächenabflusses und eine erhöhte Niederschlagsversickerung.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.3 Schutzgut Klima/ Luft

Auswirkungen auf das Siedlungsklima	Die Teilverdichtung und Neubebauung in Teilbereichen steht einer Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen gegenüber. Die zukünftigen Baukörper entsprechen in ihrer Höhe etwa den vorhandenen Baukörpern. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Situation nicht verschlechtert wird.
Auswirkungen auf die Luft	Eine wesentliche Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr ist im überplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation nicht verschlechtert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen	Die Planung sieht eine Begrünung bisher teilweise versiegelter Bereiche
--------------	---

vor. Das Pflanzgebot regelt dabei Mindestanzahl und -qualität der zu verwendenden heimischen Gehölze. Die Bilanzierung in Kap 0 zeigt, dass der „Biotopwert“ des Areals eine gewisse Aufwertung erfährt.

Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs Durch die Umsetzung der Planung wird die bisherige Situation nicht verschlechtert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.5 Schutzgut Ortsbild

Auswirkungen Durch die Regelungen im Bebauungsplan Quartier XXI werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt umgesetzt. Dabei bleibt der derzeitige Bestand, der diesen Zielen nicht entspricht (z. B. in Nutzung, Gebäudegestaltung usw.), zunächst erhalten. Bei einer neuen Bebauung bzw. Änderung der Bebauung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs Im Vergleich zur derzeitigen Situation findet eine Aufwertung des Ortsbildes statt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen Erholung/
Wohnumfeld Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung ist von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von keiner Bedeutung war. In Bezug auf das Wohnumfeld ist durch die Begrünung des Areals eine Aufwertung zu erwarten.

Lärm Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation sowohl in den Nutzungen wie den Verkehrsbelastungen.

1.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgut/
Welterbe
(Auswirkungen) Die Bebauung an der Heidelberger Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Das bedingt, dass in der Bauleitplanung die typische Bebauungsstruktur (2 Geschosse mit Dachvollgeschoss) als Maßstab vorgegeben wird. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach.

Auswirkungen Sachgüter Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter in Teilbereichen eine Wertsteigerung.

1.6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auswirkungen Außer den unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführten Wechselwirkungen

gen sind keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Tabelle 2 stellt die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung gegenüber.

Tabelle 2: Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung		
Schutzgut	bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	teilweise Entsiegelung von Boden	Status quo bleibt bestehen
Wasser	Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsiegelten Flächen. Verringerung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Dachbegrünung und damit Entlastung des Mischwasserkanals.	Status quo bleibt bestehen
Klima/ Luft	Es ist keine wesentliche Verschlechterung des Siedlungsklimas und der Luftqualität zu erwarten. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen durch Entsiegelung/ Flächenbegrünung und Pflanzgebote, die die Gebäude- und Flächenaufheizung verringern.	Status quo bleibt bestehen
Pflanzen und Tiere	Durch Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen sowie Pflanzung heimischer Gehölze wird die Situation verbessert.	Status quo bleibt bestehen
Ortsbild	Verbesserung des Ortsbildes durch geregelte Gebäudegestaltung, -ausrichtung und Nutzung.	Status quo bleibt bestehen
Mensch	keine Verschlechterung zu erwarten	Status quo bleibt bestehen
Kultur- und Sachgüter	Umsetzung der Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt (hier: Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Schwetzingen‘) Teilweise Wertsteigerung (ungenutzte Grundstücke)	Status quo bleibt bestehen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten (keine Verschlechterung)	Status quo bleibt bestehen

1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen	Die Bebauung an der Heidelberger Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Das bedingt, dass in der Bauleitplanung die typische Bebauungsstruktur (2 Geschosse mit Dachvollgeschoss) als Maßstab vorgegeben wird. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach. Danach wird die Vorgabe der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Heidelberger Straße weiterhin eine störungsfreie Mischung von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung zulassen.
Standortalternativen.	Die Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich, da das Areal bereits bebaut ist und lediglich die Gestaltung und Nutzung im Sinne der Gestaltungssatzung Innenstadt geregelt wird.
Planungsvarianten	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Planungsvarianten untersucht. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt nach.

1.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. 0). Eine Überwachung entfällt damit.

1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Bestandsbewertung:	Das Planungsgebiet ist derzeit zu über 72 % versiegelt. Der momentane Zustand der Schutzgüter im Planungsgebiet ist von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Umwelt.
Planung:	Der Bebauungsplan regelt die Nutzung, Gestaltung, Gebäudeausrichtung und Begrünung des Quartiers und setzt die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt um.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Verschlechterungen sind nicht zu befürchten:
Schutzgut Boden:	Durch Entsiegelung bisher versiegelter Flächen wird eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Der Versiegelungsgrad im Quartier XXI wird verringert.
Schutzgut Wasser:	Die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf den entsiegelten Flächen ermöglicht. Durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie ggf. Dachbegrünung bei Tiefgaragen wird Niederschlagswasser versickert bzw. zurückgehalten und verdunstet.
Schutzgut Klima:	Es ist keine Verschlechterung der klimatischen / lufthygienischen Situation zu erwarten; Kleinklimatisch sind Verbesserungen durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Durch die Entsiegelung, die Anlage von Grünflächen sowie die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird die Situation für Pflanzen und Tiere verbessert.
Schutzgut Mensch:	Durch die neu geregelte Gestaltung und Nutzung sowie durch die Begrünung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Die Bebauung an der Heidelberger Straße zählt zur Pufferzone des Masterplans ‚Welterbe Park / Schloss / Stadt Schwetzingen‘. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans nach. Die Sachgüter (ungenutzte Grundstücke) werden durch das Vorhaben aufgewertet.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Es wurden keine grundsätzlich verschiedenen Planungsvarianten untersucht. Der Bebauungsplanentwurf vollzieht die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt nach.
Schwierigkeiten bei	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten auf-

der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	getreten.
---	-----------

2.0 Grünordnung

Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zur Gestaltung dargestellt, die in den Festsetzungen und Darstellungen von Grünordnungsplan und Bebauungsplan zu fassen sind.

2.1 Planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Umsetzung / Wirksamkeit	Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam.
Allgemeines	Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 3) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Tabelle 3 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Pflanzgebot Hochstämme (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Auf jedem privaten Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3), Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind mit Arten o. g. Liste zu ersetzen. Vorhandener heimischer Laubbaumbestand kann angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist flexibel.
Pflanzgebot Sträucher (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Je 50 m ² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 3) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandene heimische Sträucher angerechnet werden können.
Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)	Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Arten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu ersetzen.

private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	Die in Anlage 2 als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig als Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 4 m ² . Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
nicht überbaute Grundstücksflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig
Dachbegrünung Tiefgaragen	Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m ² sowie die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteten Flächen.

2.2 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen	Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Tabelle 4)
---	---

Tabelle 3: Artenverwendungsliste

1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fortsetzung Tabelle 3: Artenverwendungsliste

schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:

Berner Rosenapfel
 Champagner Renette
 Engelberger Renette
 Erbachhofer Mostapfel
 Rheinapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Grahams Jubiläumsapfel
 Horneburger Pfannkuchenapfel
 Kardinal Bea
 Kassler Renette
 Krügers Dickstiel
 Prinz Albrecht von Preußen
 Prinzenapfel
 Kusino, purpurrot
 Roter Bellfleur
 Schweizer Orangenapfel

Tabelle 4: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung:

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +
Waldrebe*	Clem. alpina
	Clem. montana +
	Clem. viticella
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parth. tricuspid.'Veitchii' +
	Parth. quinquefolia
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.
Knöterich*	Polygonum aubertii +
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

+ starkwüchsige Arten

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu	Hedera helix +
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

3.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

3.1 Vorgehensweise

Vorgehensweise

Abbildung 1 zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abbildung 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), ggf. Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, ggf. Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits
Schritt 4	Falls bei Schritt 3 ein Kompensationsdefizit ermittelt wurde: Auswählen geeigneter Flächen für die Kompensation und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Kompensation

Die Ermittlung von Eingriff und Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“³. Alle anderen **naturschutzrelevanten** Schutzgüter werden in Tabelle 7 gegenübergestellt und bezüglich der Kompensation beurteilt.

³ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Erläuterungen zum Verfahren ⁴	<p>Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu Bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.</p> <p>Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotoptypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.</p>
Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren	<p>Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 6 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert. Bei den jeweiligen Zustandsbewertungen sind die externen Ausgleichsflächen separat aufgeführt.</p>
Ergebnis	<p>Gegenüber der Bestandsbewertung ist der Bilanzwert der Planung rechnerisch um 2.673 Wertpunkte höher. Dabei sind die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebot), durch die eine Aufwertung des Areals zu erwarten ist, aufgrund des ungewissen Umsetzungszeitraums durch einen Zuschlag von 1 WP je m² auf Grün- und Gartenflächen einberechnet. Die quantitative und qualitative Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren bestätigt, dass eine gewisse Aufwertung des Areals stattfindet.</p>

⁴ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Biotop- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschance	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (er- rechnet) anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
60.10	Von Bauwerken bestan- dene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	4.482	4.482	I
60.20	befestigte Grundstücks- flächen	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.607	2.607	I
60.60	Hausgarten	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	1.629	6.516	I
60.60	Hausgarten, verwildert; Brachfläche	4	4-8	1,5	verwil- dert	1,0		6,0	6,0	1.100	6.600	II
Summe Wertpunkte (Planungsgebiet)										20.205		
Summe Fläche Planungsgebiet										9.818		

Biotop- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschance, P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle) anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
60.20	versiegelte Grund- stücksfläche (Grund- stücksfläche ohne priva- te Grünfläche x 0,9)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	6.460	6.460	I
60.20	Versorgungsfläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	93	93	I
60.60	Garten (private Grünflä- che) mit Pflanzgebot	4+1	--	1,0		1,0		5,0	5,0	2.547	12.735	II
60.60	Garten (sonstige gärtne- risch zu gestaltende Grundstücksfläche)	4+1	--	1,0		1,0		5,0	5,0	718	3.590	II
Summe Wertpunkte (Planungsgebiet)										22.878		

Summe Fläche (Planungsgebiet)	9.818		
-------------------------------	-------	--	--

3.2 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 7) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Landschaftspotentiale dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 7: Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut	Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs	Beurteilung der Kompensation
<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Neu- bzw. Wiederversiegelung von Teilflächen, • Entsiegelung von Teilflächen • insgesamt ist der Versiegelungsgrad nach vollständiger Umsetzung der Planung geringer gegenüber dem heutigen Zustand 	unerheblich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Wasserhaushalt</u>	<ul style="list-style-type: none"> • insgesamt ist der Versiegelungsgrad nach vollständiger Umsetzung der Planung geringer gegenüber dem heutigen Zustand (siehe Boden), d. h. verbesserte Versickerung und weniger Oberflächenabfluss 	unerheblich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Klima/ Luft</u>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Verschlechterung der Ventilationssituation • kleinklimatische Verbesserung der Situation durch innere Durchgrünung 	unerheblich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Pflanzen und Tiere</u>	Der Bebauung von Teilflächen steht die teilw. Entsiegelung, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gegenüber. Die Situation für Pflanzen und Tiere wird nicht verschlechtert.	unerheblich	zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Ortsbild</u>	Durch die Begrünung und Gestaltung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht.	unerheblich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

F

**Anlage 4
Zusammenfassende Erklärung**

in der Fassung vom 18.05.2007

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht einerseits und die Erhaltung des Bestands mit besonderen komplexen Gegebenheiten als Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts andererseits erfordern eine Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle der Stadt.

Deshalb werden mit einem B-Plan für die künftige Entwicklung des Quartiers Regelungen zur Nutzung, Nutzungsdichte und für die Kubatur vorgesehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Naturschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Im Grünordnungsgutachten wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ..., die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Entsiegelung von Teilflächen des Planungsgebietes, die Festsetzung von privaten Grünflächen und von Pflanzgeboten wird die bestehende Situation bei den einzelnen Schutzgütern verbessert bzw. nicht verschlechtert und damit die Belange der Umwelt berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Behördenbeteiligung

Bodenschutz

Folgender Hinweis wurde auf Anregung in den Bebauungsplan übernommen: Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist unverzüglich zu informieren, falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Anregung:

Der unter D., Ziffer 6 angeführte Hinweis ist missverständlich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung sowie die zugehörigen Nachweise sind bei Wohnbebauung dann nicht erforderlich, wenn nach genannter Verordnung das Niederschlagswasser über Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird.

Berücksichtigung:

Die Anregung wurde berücksichtigt, der Hinweis geändert.

Stromversorgung

Anregung:

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Berücksichtigung:

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Für den Bereich der übergeordneten Versorgungsleitungen zwischen Maximilianstraße und der Umspannstation auf dem Flurstück 1206/15 wurde entsprechend dem zu Verfügung gestellten Plan ein Leitungsrecht eingetragen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den Bürgern liegen keine Anregungen vor.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem betreffenden Planbereich handelt es sich um Flächen im Bestand, deren Bebaubarkeit bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das künftige Maß der baulichen Nutzung ist vergleichbar dem Bestand. Mit den ordnenden Regelungen zur künftigen Bebaubarkeit wird gegenüber dem Bestand eine Verbesserung in bezug auf die Nutzungszusammenhänge überbaubarer und von Bebauung frei zu haltender Flächen erreicht.

2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI'

2. **SATZUNG** über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).
Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.06.2007 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung 'Quartier XXI' maßgebend.

- Für
- die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sowie deren Dachform und Dachrand,
 - die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren, an die vom ersten Spiegelstrich erfassten Gebäudeseiten angrenzenden Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen, bis zu einer Fassadenlänge von 12,0 m,

gelten die Festsetzungen der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI'.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI' folgenden Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2007

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

B Anlage 1: Begründung

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 5 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

§ 6 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XXI' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbau-satzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 18.05.2007

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER XXI'

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt gelten die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs E der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘.

Für die von der Gestaltungssatzung Innenstadt ausgenommenen Bereiche gilt:

1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern und Walmdächern sowie ihren Sonderformen mindestens 35 Grad.

Bei Mansarddächern und ihren Sonderformen beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad, für den oberen, flacheren Teil mindestens 15 Grad, maximal jedoch 35 Grad.

Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 15 Grad, maximal jedoch 28 Grad.

2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur naturrote, unglasierte Ziegel, rote oder braune Dachsteine mit einer matten Oberfläche oder gefalzte, versiegelte Bleche ohne Farbauftrag oder in den Farben rot oder braun mit einer Buntheit < 40 zulässig.

Bei Mansarddächern sind darüber hinaus Naturschiefer sowie rote, braune oder graue Schindeln mit einer matten Oberfläche zulässig.

Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit den Materialien des Hauptdaches oder, von der Deckung des Hauptdaches abweichend, mit gefalzten, versiegelten Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken.

3 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln und Dacheinschnitten darf jeweils gemessen von den Außenkanten maximal zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Zugänge, Stellplätze und

gen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

In den als 'privaten Grünflächen' gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen nur als Zaunanlagen mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche oder Hecken und nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

5 Gestaltung von Werbeanlagen

Es wird festgesetzt, dass die Festsetzungen der 'Gestaltungssatzung Innenstadt' zu Werbeanlagen gemäß des 'Teilbereich E, Stadterweiterung bis Ende des 19. Jahrhunderts' der 'Gestaltungssatzung Innenstadt' gelten.

6 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.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Schwetzingen entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

B

Anlage 1 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen**
- 5 Doppelparker**
- 6 Führung von Versorgungsleitungen**

1 Planerfordernis

Aufgrund der sich in verschiedenen Bereichen der Plangebiets abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Quartier XXI' die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006 Über die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinaus sind auch für die Innenbereiche des Quartiers gestalterische Vorgaben erforderlich, die der Sicherung des Erscheinungsbildes dienen.

2 Dächer

Der Bereich Quartier XXI wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachdeckung und den Aufbauten so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Die Sicherung der zu entwickelnden Qualität des Blockinnenbereichs, insbesondere in Verbindung mit den zu sichernden privaten Grünflächen, erfordert Regelungen der Gestaltung.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

Die dem Geschäftsbereich der Innenstadt zugeordnete Lage des Quartiers verlangt auch für den Innenbereich Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.

5 Doppelparker

Entsprechend dem gemeindlichen Beschluss, in zentralen innerörtlichen Lagen für frequentierte Nutzungen wie Ladengeschäfte und Praxen keine Doppelparker zuzulassen, wurde diese Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.