

**STADT
SCHWETZINGEN**

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß BauGB

'Quartiere XIV und XVII'

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN


gemäß LBO

zum Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII'

Fassung 05.11.2009

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

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE**Aufstellung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- | | | | |
|-----|--|--------------------|----------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB | am | 20.11.09 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 24.11.09 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 24.11.09 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom | 01.12.09 |
| | | bis einschließlich | 10.01.10 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum 10.01.2009) | am | 01.12.09 |
| 6. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 12.03.10 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 27.03.10 |
| 8. | Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 19.02.2009
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2009
mit Begründung und Umweltbericht
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit | vom | 06.04.10 |
| | | bis einschließlich | 08.05.10 |
| 9. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan
sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 10 (1) BauGB | am | 19.11.10 |
| 10. | Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen c
Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit
hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. | | |
| | Schwetzingen, den <u>17.12.2009</u> | | |
| |  | | |
| | Oberbürgermeister Dr. René Pörtl | | |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am | 12.12.10 |

1. Satzung über den Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII'

1. SATZUNG über den Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII'

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) mit Wirkung vom 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) m. W. v. 01.05.1993.

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 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006.

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 19.11.2009 den Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.11.2009 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|---|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 05.11.2009 |
| | Einschl. Beiblatt mit Eintrag der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(Plan NR. 4671-03LPB des Schalltechnischen Gutachtens, Stand 19.01.2009) | |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 05.11.2009 |
| C | Pflanzliste | in der Fassung vom 05.11.2009 |

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

- | | | |
|----------|--|-----------------------|
| D | Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan | i.d.F. vom 05.11.2009 |
| E | Anlage 2: Begründung | i.d.F. vom 05.11.2009 |
| F | Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung | i.d.F. vom 19.01.2009 |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII' 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 05.11.2009

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 05.11.2009

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIERE XIV UND XVII'

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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) Nr.1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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 tiefer liegende 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 A, B, B1, C, E, F, G, I, L	8,2 m	13,0 m
Teilbereich B2, C1, C2, F1, G1, J, L1	T1: 7,2 m bei SD, MSD, WD T2: 9,0 m bei PD	11,5 m
Teilbereich D, H, K	11,20 m	16,00 m

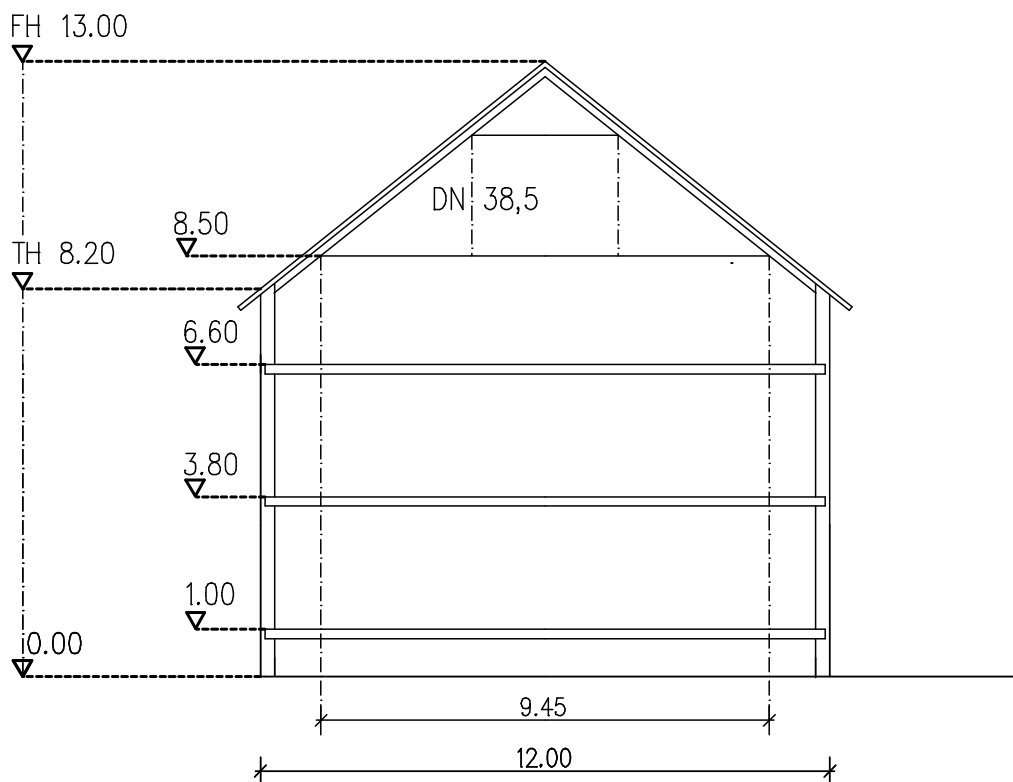
Die als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen, Zweckbestimmung Hausgarten werden bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht.

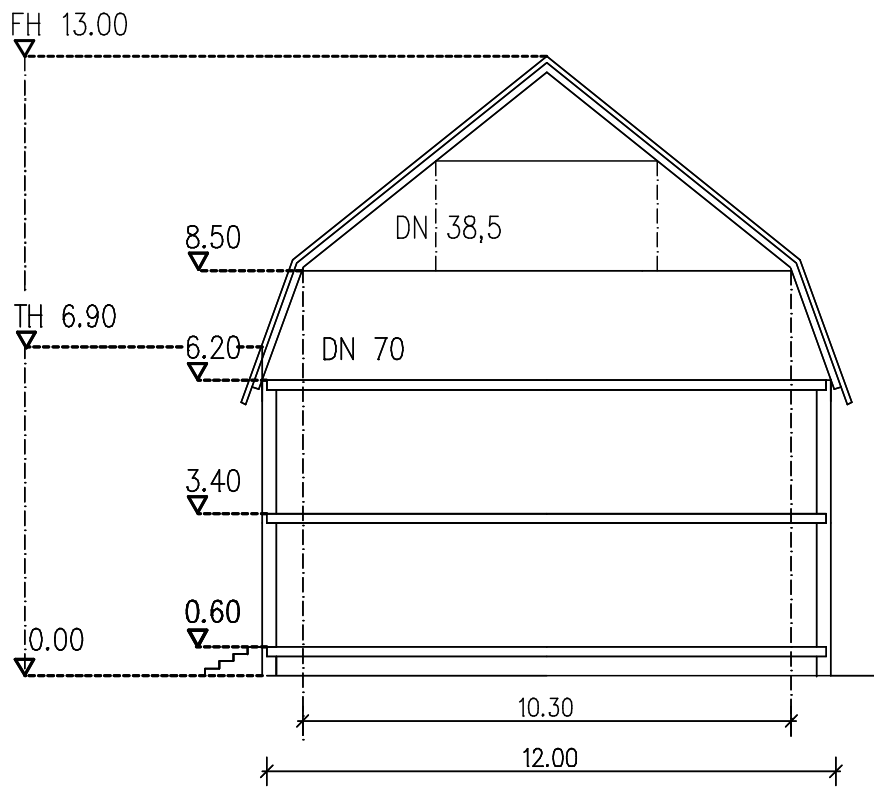
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen ist ausnahmsweise bis 1,0 zulässig, wenn nicht überbaute Tiefgaragen mit mindestens 0,50 m Substrataufbau versehen und begrünt werden.

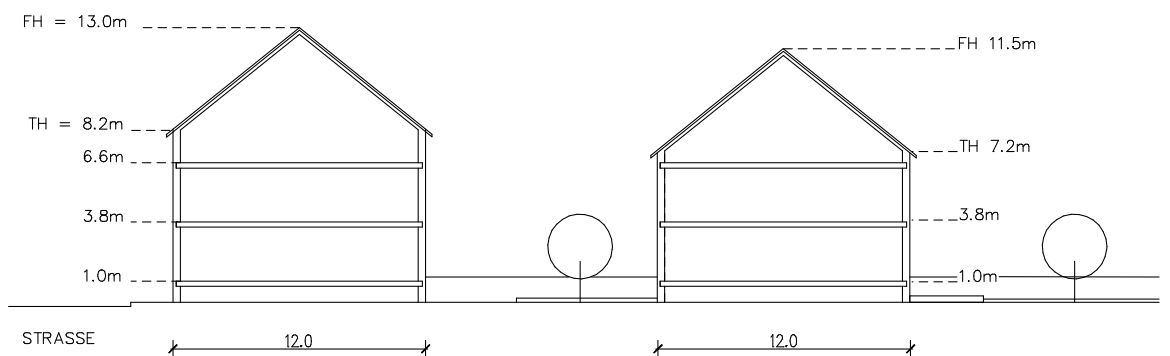
Beispiele möglicher Bebauungen in den einzelnen Teilbereichen

Beispiel einer möglichen Bebauung in den Bereichen A, B, B1, C, E, F, G, I, L mit einer maximalen Traufhöhe von 8,2 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m

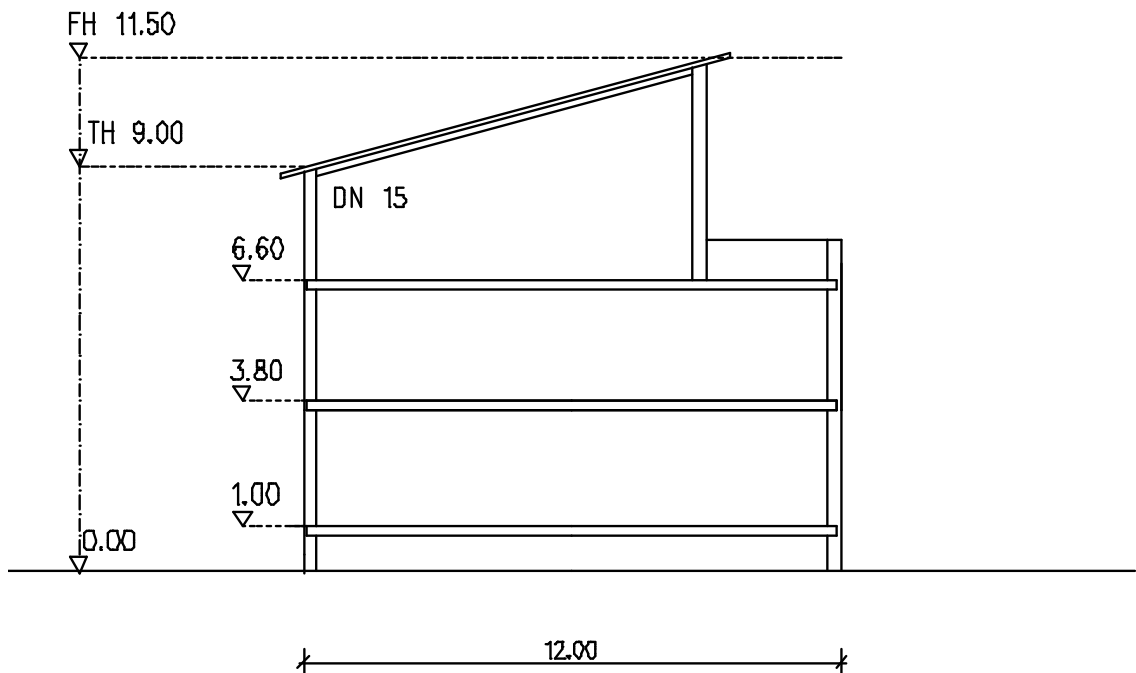




Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung in den Bereichen B2, C1, C2, F1, J, G1, L1 mit einer maximalen Traufhöhe von 7,2 m und einer maximale Firsthöhe 11,5 m



Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung mit Pultdach mit einer maximalen Traufhöhe von 9,2 m und einer maximale Firsthöhe 11,5 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 J	o	offen
Teilbereich B, B2, C, C1, G, G1, I, L, L1,	g	geschlossen
Teilbereich A, C2, D,E, F, F1 H, K	a1	abweichend
Teilbereich B1	a2	abweichend

Die abweichende Bauweise 'a1' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Die abweichende Bauweise 'a2' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Gebäude in seitlichem Grenzanzubau vorhanden, ist an dieses anzubauen. Sind auf zwei benachbarten Grundstücken Gebäude mit seitlichem Grenzanzubau vorhanden, ist wahlweise auf einer Seite anzubauen.

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.

Für Erker, Balkone und Vordächer ist eine Überschreitung von der Baulinie bis 1,5 m zulässig. Die Regelungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ bleiben hierbei unberührt.

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 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten' 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Beiblatt mit Eintrag der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Plan NR. 4671-03LPB des Schalltechnischen Gutachtens, Stand 19.01.2009) ausgewiesenen Flächen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

An den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude/Bürogebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, evtl. Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen

(Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen auf dem Grundstück FlstNr. 558/7 die Verdachtsfläche Altstandort Obj.Nr. 3042 „Ehemaliger Kühlmöbelbau“.

Sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst.Nr. 558/7 sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

7. 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 Teil C, 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 zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Teil C, Tabelle 1), 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.

8. 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.

C

Artenverwendungsliste

in der Fassung vom 05.11.2009

Tabelle 1: 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 1: 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 2: **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

D

**Anlage 1
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 05.11.2009

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIERE XIV UND XVII'

1. Denkmalschutz

Bei Kulturdenkmalen bedürfen alle Maßnahmen in und am Gebäude einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung.

Zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes der Quartiere und der Wahrung der denkmalpflegerischen Belange ist unbedingt auf die Einhaltung der bestehenden Gestaltungssatzung zu achten.

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 eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

3. 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 genaue 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.

4. 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.

5. Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan ,Quartiere XIV und XVII' 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) zu berücksichtigen. (Versickerung des Niederschlagswassers über ausreichend dimensionierte Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden)

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flach geneigte Dächer bei sanierten oder neu errichteten Gebäuden zu begrünen. Weiterhin wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

6. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Teil C, Tabelle 2)

7. Leitungsschutz

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, 1989" (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten.

8. Altlastverdächtige Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstücken Flst.Nr. 498/1 die Fläche Obj. Nr. 2994 (Ehemaliger Spiegelherzeugnisse) und auf dem Grundstück Flst. Nr. 557/1 die Fläche Obj. Nr. 2995 (Ehemalige Schreinerei) befinden. Auf diesen Standorten ist laut den uns vorliegenden Ergebnissen aus der historischen Erhebung trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen

Diese Standorte wurden aus dem Altlasten-/ Bodenschutzkataster herausgenommen und die Dokumentationen zu diesen Flächen archiviert („A-Fälle“). Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass bei evt. zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.



Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 05.11.2009

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIERE XIV UND XVII'

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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 6.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.7 Festsetzungen zum Bestand
- 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Altlasten
- 8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 10 Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts. Einige Bereiche oder Grundstücke wurden in der heutigen Form in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts bebaut.

Anstehende Veränderungsinteressen in baulicher und sozioökonomischer 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.

2 Abgrenzung des Plangebiets

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

Die Planfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,71 ha.

Begrenzt wird das Gebiet von der Clementine-Bassermann-Straße, der Marstallstraße, der Moltkestraße und der Friedrichstraße.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 differenziert im Innenbereich der Gemeinden - abgesehen von den innerstädtischen Lagen Heidelbergs und Mannheims - nicht zwischen Misch- und Wohnnutzungen. Die vorhandene Nutzungsmischung insbesondere mit Geschäften, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen soll bei der gewählten Darstellung erhalten und fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da für das Quartiere XIV und XVII keine B-Planung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bau- und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines B-Plans beschlossen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Quartiere XIV und XVII‘ wird der bisherige sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht durchgeführt werden muss und berührt weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Europäische Vogelschutzgebiete. Da somit die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Quartier XIV und XVII‘ im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Unter Bezug auf die besondere Bedeutung der Bestandssicherung im historischen Bereich der Innenstadt wird von dem Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

Entlang der Clementine-Bassermann-Straße, Marstallstraße, Bismarckstraße und Moltkestraße überwiegt bis auf einzelne Läden und Handwerksbetriebe die vorhandene Wohnnutzung. Die Friedrichstraße ist geprägt durch eine - vorrangig im Erdgeschoss gelegene - Laden- und Dienstleistungsnutzung.

Im Blockinnenbereich befinden sich unterschiedlichen Nutzungen, darunter teilweise Wohnen und Nebennutzungen des Wohnens, sowie die Erweiterungszone einzelner Ladengeschäfte. Die Freiflächen sind oft als Hofflächen oder Parkierungsflächen genutzt.

In den zentralen Blockinnenbereichen befinden sich Gartenflächen.

4.2 Baustruktur

Der Blockränder an der Friedrich-, Marstall- und südlichen Bismarckstraße sind weitgehend in geschlossener Bauweise bebaut. Entlang der Moltkestraße befindet sich eine abgewinkelte Reihe von Wohngebäuden, die den Nord- und Ostrand einer kleinen Platzanlage rahmt.

Die Blockränder an der Clementine-Bassermann-Straße und der nördlichen Bismarckstraße zeigen keine homogene Bebauungsstruktur.

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die 1- bis 3- geschossige, überwiegend geschlossene Bebauung.

Vorherrschend ist das traufständige Sattel- oder Mansarddach.

Im Blockinnenbereich bzw. im Anschluss an die Gebäude des Blockrandes befinden sich Wohngebäude und Nebengebäude mit unterschiedlichen Kubaturen.

Die ungeordnete Bebauung an der Clementine-Bassermann-Straße und der Bismarckstraße sowie der von unterschiedlichen Kubaturen geprägte Innenbereich wirken sich negativ auf das Stadtbild aus.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben.

Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über die vorhandenen 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.

Der historische Bestand wird mit der vorgegebenen geschlossenen Bebauung entlang der Blockränder aufgegriffen, an der Clementine-Bassermann-Straße und Bismarckstraße und durch Entwicklungsspielräume im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Mit den geregelten Entwicklungsspielräumen sollen im rückwärtigen Bereich den Hauptgebäuden untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten mit der Maßgabe der Einfügung bzw. Aufnahme der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Die zentralen Blockinnenbereiche sollen als private Grünflächen für Hausgärten erhalten werden und damit die relativ starke bauliche Verdichtung der Randzone direkt ausgleichen. Die Vorgärten entlang der Moltkestraße sollen als straßenraumprägendes Element erhalten werden.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend dem Bestand. Die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht in der zentralen Lage der Gebietscharakterisierung des Flächennutzungsplans und ist somit als aus diesem entwickelt anzusehen.

Vor dem Hintergrund des bestehenden hohen Anteils an innerstädtischem Wohnen werden die Nutzungen ‚Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten‘ als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firshöhen entspricht für die Blockränder den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt. Für den Blockinnenbereich und die Entwicklungszonen resultieren die Festsetzungen aus vergleichbaren inner-

städtischen 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, deren Flächen nicht auf die Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ angerechnet werden, wurde die zulässige Geschossflächenzahl von dem für Mischgebiete' von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,6 auf 0,8 (0,9) erhöht.

Eine Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ von 0,6 im Mischgebiet, wird entsprechend den Regelungen der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen, um eine angemessene Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch für die vorhandenen Nutzungen sicherzustellen. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 wird im Hinblick auf die Stellplatzsituation in der dicht bebauten Innenstadtlage für Tiefgaragen bei Anwendung einer intensiven Dachbegrünung zugelassen.

6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die geschlossene und die abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen. Die abweichende Bauweise in den rückwärtigen Entwicklungszonen soll eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleisten.

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

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, Straßenraum prägenden 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.

6.5 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.

6.6 Immissionsschutz

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

Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr besonders der Friedrichstraße (innerörtliche Bundesstrasse) belastet. Es werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen, da aktive Schallschutzmaßnahmen lagebedingt nicht möglich sind.

Zu den Straßenräumen sind keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, sind nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 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 geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

6.7 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.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Friedrichstraße, Marstallstraße, Clementine-Bassermann-Straße, Bismarckstraße und Moltkestraße ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden in den Randbereichen

des Bebauungsplans überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf $v=30$ km/h in der besonders belasteten Friedrichstraße ist planerische Absicht der Stadt im Rahmen der geplanten Abstufung als Gemeindestraße. Bei einer Reduzierung auf $v=30$ km/h ergibt sich im Bereich der Friedrichstraße eine Pegelreduzierung um 3 dB(A) und eine Reduzierung auf Lärmpegelbereich V.

Die Grundrisse der Nutzungen sind vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, d. h., dem im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu werden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

7.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen auf dem Grundstück FlstNr. 558/7 die Verdachtsfläche Altstandort Obj.Nr. 3042 „Ehemaliger Kühlmöbelbau“.

Auf dem mit „B“ bewerteten Standort wurden 1999 im Vorfeld von Baumaßnahmen in Teilbereichen der Verdachtsfläche bereits Bodenfeststoff- und Bodenluftproben entnommen und auf standortrelevante Schadstoffparameter analysiert. Die festgestellten Bodenverunreinigungen im Tankbereich durch BTEX-Aromaten wurden damals ausgehoben und der Sanierungserfolg durch Sohl- und Wandbeprobungen dokumentiert. Die übrigen entnommenen Bodenproben zeigten keine handlungspflichtigen Auffälligkeiten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtssamt empfiehlt deshalb zukünftige Erdarbeiten gutachterlich betreuen zu lassen, damit ggf. abfallrelevantes Bodenmaterial repariert und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung oder Entsorgung zugeführt werden kann:

- Sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst.Nr. 558/7 sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Des weiteren weist das Wasserrechtsamt darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstücken Flst.Nr. 498/1 die Fläche Obj. Nr. 2994 (Ehemaliger Spiegelerzeugnisse) und auf dem Grundstück Flst. Nr. 557/1 die Fläche Obj. Nr. 2995 (Ehemalige Schreinerei) befinden. Auf diesen Standorten ist laut den vorliegenden Ergebnissen aus der historischen Erhebung trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen. Diese Standorte wurden aus dem Altlasten-/ Bodenschutzkataster herausgenommen und die Dokumentationen zu diesen Flächen archiviert („A-Fälle“). Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass bei evt. zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

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 Wasser gefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Angesichts des insgesamt hohen gesicherten Gartenanteils im Gebiet 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.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 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.

9.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Clementine-Bassermann-Straße, die

Bismarckstraße, die Friedrichstraße, die Marstallstraße und die Moltkestraße erschlossen.

10 Kenndaten der Planung

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

F

Schalltechnische Untersuchung

in der Fassung vom 19.01.2009

2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII'

2.
SATZUNG
über die Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
'Quartiere XIV und XVII'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006.

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung 'Quartiere XIV und XVII' 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 'Quartiere XIV und XVII'.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartiere XIV und XVII' folgenden Unterlagen:

- A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.11.2009

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

- B** Anlage 1: Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere

- im Umfeld von Kulturdenkmälern

§ 5 - Inkrafttreten

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

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 05.11.2009

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIERE XIV UND XVII'

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

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt gelten für die Friedrichstraße 9-35 die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs B der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘, für die Friedrichstraße 37-41, die Clementine-Bassermann-Straße, die Marstallstraße, die Bismarckstraße und die Moltkestraße die Gestaltungsvorschriften des Teilbereichs D der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘.

Für die von der Gestaltungssatzung Innenstadt ausgenommenen Bereiche gilt:

1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer, Tonnen- und Segmentbogendächer, Pultdächer und Flachdächer 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 Dachmaterialien

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 70% 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 Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche, oder Hecken 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).

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5 Gestaltung von Werbeanlagen

Es gelten die Festsetzungen gemäß den Festsetzungen zu Werbeanlagen der 'Gestaltungssatzung Innenstadt' des 'Teilbereich D'.

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 des Plangebiets abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Quartiere XIV und XVII' 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 Quartiere XIV und XVII 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 zentrale 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

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.