

STADT
SCHWETZINGEN

SATZUNG

ÜBER

DEN BEBAUUNGSPLAN
'Quartier VII'

1. ÄNDERUNG
nach §13 BauGB

Fassung 11.02.2010
Satzung

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- | | | | |
|----|--|----|------------|
| 1. | Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Wahl des Verfahrens nach §13 BauGB | am | 01.10.2009 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses | am | 10.10.2009 |
| 3. | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2 (2) BauGB | am | 01.10.2009 |
| 4. | Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf, 1. Änderung in der Fassung vom 07.09.2009 mit Begründung nach § 13 Abs.2 (2) BauGB vom 19.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 | | |
| 5. | Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 (3) BauGB vom 19.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 | | |
| 6. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, 1. Änderung in der Fassung vom 11.02.2009 gemäß § 10 (1) BauGB | am | 25.02.2010 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den

.....
Oberbürgermeister Dr. Renè Pörtl

.....
Stadtbaumeister Mathias Welle

- | | | | |
|-----|---|----|------------|
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gemäß § 10 (3) BauGB | am | 08.05.2010 |
|-----|---|----|------------|

SATZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans 'Quartier VII'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).

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 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009.

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 25.02.2010 den Bebauungsplan ‚Quartier VII‘, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 – Änderungsinhalte

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan ‚Quartier VII‘, in Kraft getreten am 25.04.2009.

§ 2 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung zur 1. Änderung ist der im zeichnerischen Teil dargestellte Änderungsbereich maßgebend.

§ 3 - Bestandteile und Anlagen der Satzung zur 1. Änderung

- | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 11.02.2010 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 11.02.2010 |

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

- | | | |
|----------|----------------------|-------------------------------|
| C | Anlage 1: Begründung | in der Fassung vom 11.02.2010 |
|----------|----------------------|-------------------------------|

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier VII', 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A

Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

in der Fassung vom 11.02.2010

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 11.02.2010

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER VII', 1. Änderung

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ändern die am 25.04.2009 in Kraft getretenen Festsetzungen unter Bezugnahme auf die dortigen Festsetzungsnummern. Die textlichen Änderungen gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung. Soweit keine Änderung stattfindet bleibt es bei den Festsetzungen aus dem am 25.04.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Teilbereich D entfällt. Das Flurstück 364/2 wird dem Teilbereich C zugeordnet.

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

Ergänzend wird festgesetzt:

Pflanzgebot Begrünung von Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mindestens 1,2 m sind dauerhaft zu beranken. (siehe Artenverwendungsliste im Teil C des Bebauungsplans).

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

Auf dem Flurstück 317/1 werden entsprechend dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans private Grünflächen festgesetzt.

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

13. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Auf dem Flurstück 317/1 wird entsprechend dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine private Verkehrsfläche zur Erschließung des Flurstücks 364/2 festgesetzt.

C

**Anlage 1
Begründung**

in der Fassung vom 11.02.2010

ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLAN 'QUARTIER VII'

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Gegenstand der Änderung****
- 2 **Verfahren****
- 3 **Abgrenzung des Plangebiets****
- 4 **Bestehende Rechtsverhältnisse****
- 5 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****
- 5.1 Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.2.1 Pflanzgebot Hochstämme
 - 5.2.2 Pflanzgebot Begrünung von Stützmauern
- 5.3 Private Grünflächen
- 5.4 Verkehrsflächen

1 Gegenstand der Änderung

Im Rahmen der Ausführungsplanung für den im Bebauungsplan ‚Quartier VII‘ festgesetzten Kreisverkehrsplatz wurden die Baumstellungen sowie die Anordnung von Grün- und Verkehrsflächen weitergehend detailliert.

Dadurch ergeben sich Änderungen in Bezug auf die Lage der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg1), die genaue Lage der Beete des Verkehrsgrüns sowie auf die Anzahl und die Standorte der Bäume.

Darüber hinaus wird die Fahrerschließung des Flurstücks 364/2 durch eine private Verkehrsfläche gesichert.

Teilbereiche des Flurstücks 317/1 werden als private Grünflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 364/2 werden die bestehenden und geplanten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports bzw. für Stellplätze und Carports ergänzt. Die GRZ wird entsprechend angepasst. Deshalb kann das Flurstück 364/2 dem Teilbereich C zugeordnet werden. Der Teilbereich D entfällt.

2 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung nach dem Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 (1) abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs 2 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt und umfasst den Bereich der Nadler- und Mühlenstraße sowie die Flurstücke 317/1 und 364/2.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Teilbereich des Bebauungsplan ‚Quartier VII‘, in Kraft getreten am 25.04.2009.

5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Teilbereiche C und C1 in der Zone entlang der Nadlerstraße ist eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ausgewiesen. Die zulässige GRZ auf dem Flurstück 364/2 wird angepasst.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird unter Freihaltung eines ausreichend breiten Fuß- und Radweges entlang der Nadlerstraße nach Nordwesten verschoben. Sie wird Teil des öffentlichen Verkehrsgrüns. Auf diese Weise wird eine durchgängige Gestaltung der Ortseinfahrt sichergestellt.

5.2.1. Pflanzgebot Hochstämme

Der Kreisverkehrsplatz wird durch die Baumstellung soweit unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit möglich nachgezeichnet und hervorgehoben.

5.2.2 Pflanzgebot Begrünung von Stützmauern

Stützmauern werden durch die festgesetzte Berankung in die Gestaltung der angrenzenden Grün- und Freiflächen eingebunden.

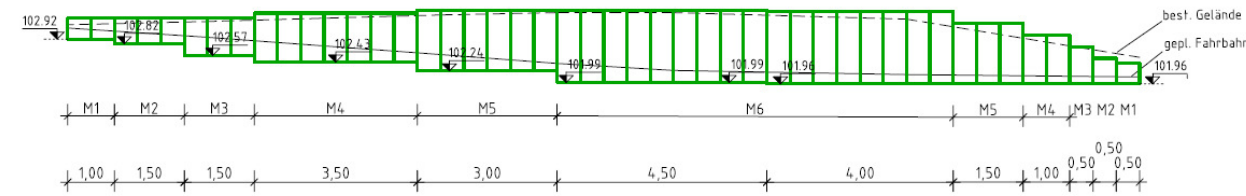
5.3 Private Grünflächen

Zur verträglichen Einbindung der privaten Verkehrsfläche und in Ergänzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg 1) wird auf dem Flurstück 317/1 eine private Grünfläche festgelegt.

5.4 Verkehrsflächen

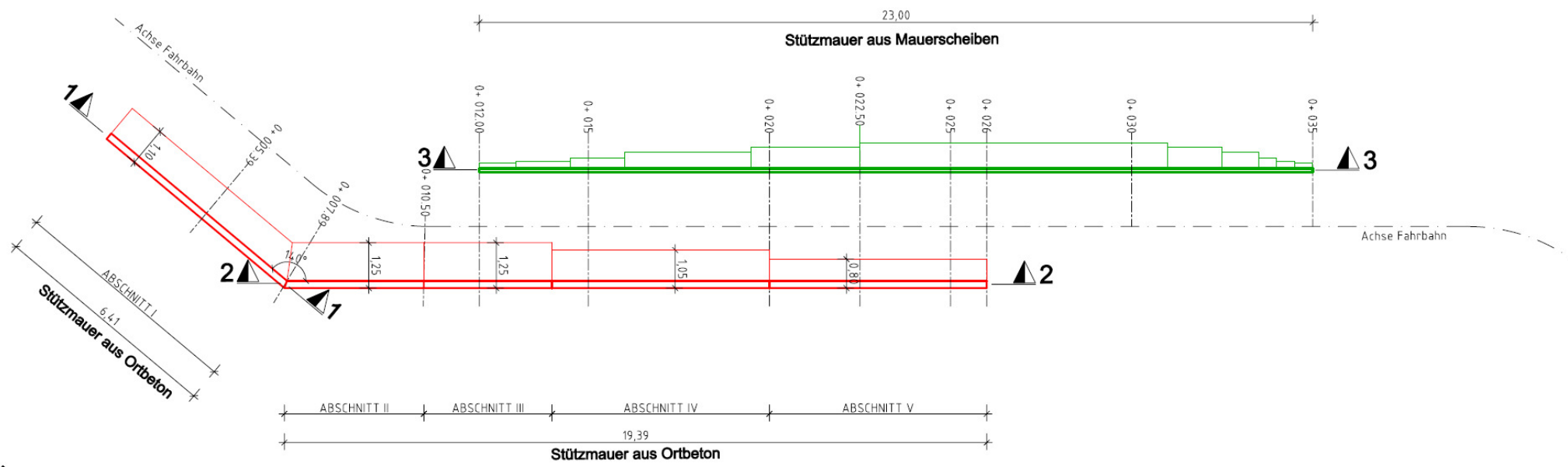
Mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes ist die bestehende Fahrerschließung des Flurstücks 364/2 direkt von der Nadlerstraße nicht mehr möglich. Unabhängig davon ist es nach dem bisherigen Bebauungsplan so, dass das Flurstück 364/2 nur über die Benutzung eines fremden Grundstücks (im Bebauungsplan ist ein Fahrrecht eingezeichnet) an die öffentliche Verkehrsfläche, nämlich an die Carl-Theodor-Straße angeschlossen ist. Deshalb soll die zukünftige Erschließung über eine private Verkehrsfläche auf dem Flurstück 317/1 erfolgen. Das Flurstück, das sich derzeit noch im Eigentum der Stadt befindet, soll an den Eigentümer des Flurstücks 436/2 übereignet werden. Die geplante Verkehrsfläche wird in die vorhandene Straßenböschung der Nadlerstraße eingeschnitten. Die Höhenlage wird anhand von Höhenpunkten (ü. NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Aufsichten und Ansichten der notwendigen Stützmauern sind der Begründung beigelegt (Abb. 1).

Schnitt 3-3

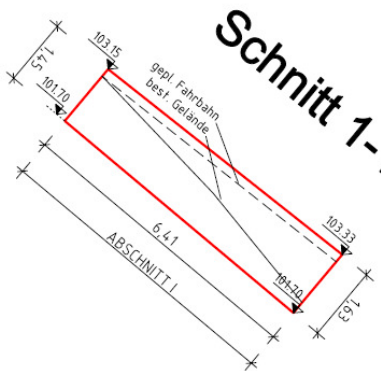


Mauerscheiben (Maße in cm)		
Typ	Höhe	Fußbreite
M1	45	20
M2	55	30
M3	80	40
M4	105	55
M5	130	70
M6	155	80

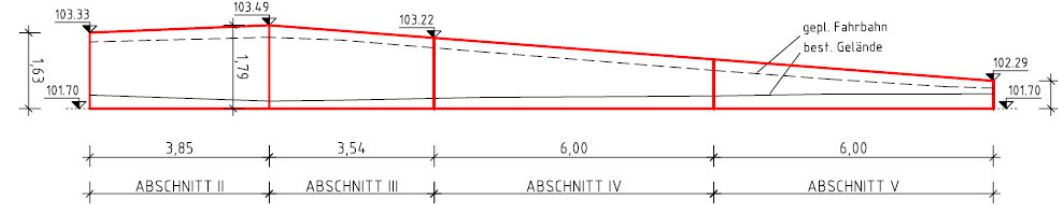
Grundriss



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Querschnitte Ortbetonmauer

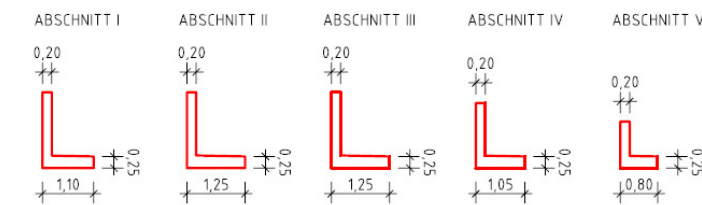


Abb. 1: Detail Stützmauer der privaten Verkehrsfläche – Aufsicht und Ansicht