

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNGEN**

### **ÜBER**

#### **1. DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**, Neubau Wohn- und Geschäftshaus  
der Sparkasse Heidelberg'  
gemäß BauGB**

#### **2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**, Neubau Wohn- und Geschäftshaus  
der Sparkasse Heidelberg'  
gemäß LBO**

**Anlage 2 der Sitzung am 08.11.2012 und 22.11.2012**

Fassung vom 15.10.2012  
Entwurf

**GERHARDT**  
**stadtplaner.architekten DWB SRL**  
**Weinbrennerstraße 13**  
**76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

## VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am ..... mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am .....
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am .....
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ... und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom .....bis einschließlich .....
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich .....
7. Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am .....
9. 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 Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
  
Schwetzingen, den .....
- .....  
Oberbürgermeister Dr. Renè Pörtl
10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am .....

# **1. SATZUNG**

## **über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

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) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68)

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 ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Sparkasse‘ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.10.2012 maßgebend.

### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |          |   |                               |
|----------|---|-------------------------------|
| <b>A</b> | Zeichnerischer Teil M. 1: 500                   | in der Fassung vom 15.10.2012 |
| <b>B</b> | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen             | in der Fassung vom 15.10.2012 |
| <b>C</b> | Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans | in der Fassung vom 15.10.2012 |

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

- |          |           |   |                       |
|----------|-----------|---|-----------------------|
| <b>D</b> | Anlage 1: | Hinweise zum Bebauungsplan  | i.d.F. vom 15.10.2012 |
| <b>E</b> | Anlage 2: | Begründung  | i.d.F. vom 15.10.2012 |
| <b>F</b> | Anlage 3  | Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen,<br>Büro Bioplan, Sinsheim | i.d.F.vom 31.08.2012  |
| <b>G</b> | Anlage 4  | Eingriff- Ausgleichsbilanzierung<br>Büro Bioplan, Sinsheim                | i.d.F. vom 15.10.2012 |

### **§ 3 - Inkrafttreten**

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Ge-

schäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbe-  
reich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweite-  
rung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

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

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfah-  
rens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2  
BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs-  
plans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtli-  
che Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb  
eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber  
der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sach-  
verhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeord-  
nung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung er-  
lassenen 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 begrün-  
den soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht wor-  
den 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.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47  
der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gel-  
tend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder  
verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**A**

**Zeichnerischer Teil**

in der Fassung vom 15.10.2012

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 15.10.2012

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN ‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 Abs. 2 BauGB )**

In Anwendung von § 9(2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### **Ergänzend gelten folgende Vorgaben:**

Zulässig sind entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiet) nur folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die weiteren nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Höhe 100.90 mNN definiert.

Die **Gebäudehöhe 'GH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Attika.

Geländer als Absturzsicherungen von nicht überdachten Dachterrassen werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Sonstige bauliche Anlagen wie Solarmodule, technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Lichtkuppeln etc. dürfen die Oberkante Attika, auch über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus, um maximal 1,00 m überragen, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum von einer Augpunkthöhe von 1.65 m aus nicht sichtbar sind.

## **2.3 Zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die in § 19 Abs. 4 (1) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch Vordächer und andere untergeordnete Bauteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 1,0 m gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand, vorbehaltlich der Einhaltung der notwendigen Lichtraumprofile der angrenzenden Verkehrsflächen.

## **4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 BauNVO)**

Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig.

Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen sowie Tiefgaragenzu- und -ausgänge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1)Nr. 20 BauGB.**

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen. Ausnahmen sind zulässig im baulichen Zusammenhang mit den öffentlichen Gehweg- und Platzflächen im Zuge der Invalidengasse, der Wildemannstraße und der Mannheimerstraße.

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

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.



Die im zeichnerischen Teil als ‚Flächen für Bepflanzungen‘ dargestellte Flächen sind zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Geringe Abweichungen der Umfangsgrenze zur Anpassung an die Wegeführung sind zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

**C**

**Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)**

in der Fassung vom 15.10.2012

## **Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen Plannummer 1 bis 9 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die Angaben zu Materialien und Farbgebung sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Plannummer    Planbezeichnung

1	VEP Grundriss UG
2	VEP Grundriss EG
3	VEP Grundriss OG
4	VEP Grundriss DG
5	VEP Grundriss Dach
6	VEP Ansichten
7	Schnitte 1
8	Schnitte 2
9	Lageplan des Vermessers mit Abbruchplan, Lageplan mit schriftlichem Teil und Abstandsflächenplan

jeweils Stand vom 15.10.2012

**D**

**Anlage 1  
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 15.10.2012

## **ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN ‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’**

### **1 Denkmalschutz**

Das geplante Vorhaben liegt laut Stellungnahme vom Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 vom 30.07.2012 nicht im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals gem. §§ 12.

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

### **2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

### **3 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.

### **4 Abwasserbeseitigung**

Der Bebauungsplan ‘Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’ umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingener Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalsystem.

### **5 Artenschutz**

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Voruntersuchung des Büros Bio-plan, Sinsheim vom 31.08.2012 (Anlage F) erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **Brutvögel:**

Am Gebäude 1 bestehen für Mauersegler zwar Einflugmöglichkeiten zwischen Dachziegeln und Mauerwerk der Giebel (Ortgang), es konnten aber keine Nester gefunden

werden. Die Struktur des Mauersims und des Dachstuhls scheinen als Brutplatz weniger geeignet zu sein. Am Ortgang des nördlichen Giebels von Gebäude 1 wurde ein Brutversuch des Haussperlings, vermutlich nicht aus der aktuellen Brutperiode nachgewiesen.

Das Gebäude 2 aus jüngerer Bauzeit weist keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten auf und die Erkerfenster des Gebäudes scheinen als Nistplätze für Nischenbrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) ungeeignet.

Das Gebäude 3 ist ein Flachdachgebäude mit Blechverkleidung, welches keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten bietet. Das Gebäude scheint prinzipiell einige wenige Nischen, insbesondere für den Hausrotschwanz zu bieten, es wurden jedoch keine konkreten Hinweise (Nistmaterial, Kots Spuren) auf Neststandorte von Nischenbrütern gefunden.

Die Grünanlagen kommen grundsätzlich für allgemein weit verbreitete hecken- und baumbrütende Vogelarten in Betracht. Es wurden jedoch keine konkreten Hinweise auf Niststandorte gefunden.

### **Fledermäuse:**

Bei der Übersichtsbegehung ergaben sich in den Dachstuhlbereichen der Gebäude keine Verdachtsmomente / Anzeichen auf Fledermausvorkommen. Einzelquartiere (Hangplätze) von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) können im Planungsgebiet vorkommen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.



**Anlage 2**  
**Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 15.10.2012

## **ANLAGE 2: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg'**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Planungsverfahren**
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Baustruktur
  - 5.3 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8 Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 8.1 Bodenordnung
  - 8.2 Erschließung
- 9 Kenndaten der Planung**



## 1 Planerfordernis

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG beabsichtigt nach Abriss der bestehenden Geschäftsgebäude an der Mannheimer Straße 31-33 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Neben der Nutzung als Bankgebäude möchte die Sparkasse unterschiedliche Nutzungen an diesem Standort realisieren. Es sollen zum einen unterschiedlichste Mieteinheiten für Freiberufler im 1. Obergeschoss zum anderen hochwertiges städtisches Wohnen im 2. Obergeschoss entstehen. Im Erdgeschoss ist zusätzlich zur Nutzung als Sparkassen-Filiale eine Fläche für eine Cafénutzung o. ä. vorgesehen.

Durch den Neubau soll die städtebaulich unbefriedigende Ist – Situation am Beginn/Endpunkt der Fußgängerzone verbessert werden. Die fehlenden Raumkanten an der Wildemann Straße und Invalidengasse sollen geschlossen werden. Der offene, auf Untergeschossebene liegende Parkierungshof soll durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Es soll eine klare, barrierefreie Eingangszone für Sparkassenkunden an der Mannheimer Straße mit einer öffentlich zugänglichen, fußläufigen Anbindung an die Invalidengasse und den Alten Messplatz entstehen.

Zur Vorbereitung dieser Maßnahme wurde – zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität – eine Mehrfachbeauftragung konkurrierender Architekturbüros ausgelobt. Vorgaben dieses Wettbewerbs waren u. a. die Aufnahme der Gebäudeflucht des benachbarten Kulturzentrums und die Schaffung einer klaren Gebäudekante zur Wildemannstraße. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt wurden zur Sicherung einer breiten Ideenfindung und in Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation nicht als bindend vorgegeben, da durch das Beurteilungsgremium die Einpassung in das Stadtbild sichergestellt werden konnte. Die Vorgaben zur Gebäudehöhe orientierten sich jedoch an den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Höhen für diesen Bereich.

Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde am 02.02.2012 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Schwetzingen (Erläuterungen zum Verfahren, Ablauf und Entwurfsvorstellung) vorgestellt. Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde von der Stadt Schwetzingen positiv gewürdigt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im bisher nicht überplanten Innenbereich notwendig. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch die Gestaltung, die teilweise von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ abweicht, im Vorhabenplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, verbindlich dargestellt.

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG hat deshalb die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) ‚Neubau Wohn – und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ beantragt.

## **2 Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ausschlussgründe für die Wahl des Verfahrens liegen nicht vor.

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

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen –und artenschutzrechtlichen Belange wurden unter Eingriffsgesichtspunkten einer Bewertung zugeführt.

## **3 Abgrenzung des Plangebiets**

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

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Wildemannstraße, im Osten durch die Mannheimer Straße, im Süden durch die Flurstücke 202, 201/6, 201/5 und 191/2, und im Westen durch die Invalidengasse.

## **4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus.

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) und die im Vorhaben projektierten Nutzungen sichern die Entwicklung der vorhandenen und geplanten Nutzungen und den Wohnstandort und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Basis des Baugesetzbuches für das Baugebiet bestehen nicht. Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich bisher unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nach § 34 BauGB.

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

Die Ortsbausatzung Schwetzingen, in Kraft getreten am 21. Januar 1987, weist den Bereich als Mischgebiet aus. Diese verliert nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 'Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' ihre Rechtskraft im überplanten Teilbereich.

## **5 Örtliche Gegebenheiten**

### **5.1 Nutzung**

Das Grundstück wird heute durch das Geschäftshaus der Sparkasse genutzt. Im rückwärtigen Teil zur Invalidengasse befindet sich ein tief liegender Parkierungshof. An der Wildemannstraße steht eine Wartehalle der örtlichen Buslinie.

### **5.2 Baustruktur**

Das Baugrundstück ist durch zwei im Winkel zueinander stehende, zweigeschossige Gebäude, einem rückwärtigen, flächigen Anbau und dem auf Untergeschosebene befindlichen Parkierungshof fast vollständig überbaut. Das Sparkassengebäude aus den sechziger Jahren, das gegenüber der benachbarten, denkmalgeschützten Volkshochschule etwas zurück springt, bildet eine dominante Raumkante zu der platzartigen Aufweitung der Mannheimer Straße, den sogenannten Kleinen Planken. An der Wildemannstraße und der Invalidengasse werden fehlen die für das Stadtbild typischen, den Straßenraum begrenzenden Raumkanten.

### **5.3 Erschließung**

Das Grundstück ist über die Wildemannstraße erschlossen, hier befindet sich auch die Zufahrt zum Parkierungshof.

Mit der Bushaltestelle an der Wildemannstraße ist es sehr gut an den ÖPNV angebunden.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Der Standort der geplanten Neubebauung zeichnet durch die Lage am Auftakt der Einkaufsstraße ‚Mannheimer Straße‘ an der platzartigen Aufweitung, den ‚Kleinen Planken‘ aus, der umrandet wird durch städtebaulich bedeutsame Nutzungen wie Kirche, Gemeindehaus, Volkshochschule/Musikschule, dem denkmalgeschützten Gasthof ‚Wilder Mann‘ und der angegliederten Kleinkunsthöhne.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Invalidengasse befindet sich das sogenannte Rothacker'sche Haus und der heute als Parkplatz genutzte Alte Messplatz, die mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der zentralen Lage, der Grundstücksgröße und den vielfältigen Beziehungen zu den angrenzenden Straßen- und Platzräumen entsteht ein Solitärbaukörper, der die Straßen- und Platzkanten ergänzt und eine Durchwegung des Blocks zulässt. Die Ecke Wildemannstraße / Mannheimer Straße soll besonders hervorgehoben werden.

Durch ein Staffelgeschoss über dem 1. Obergeschoss wird die wirksame Fasadenhöhe der Nachbarbauung aufgenommen, durch Gartenhöfe und begrünte

Dachflächen mit Dachterrassen wird trotz einem - der Innenstadtlage angemessenen - hohen Überbauungsgrad ein Angebot an unterschiedlichen Freiflächen geschaffen.

Durch die Kombination von Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen soll auch der Wohnstandort Innenstadt gestärkt werden. Die Erdgeschossnutzung an den Kleinen Planken soll zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Die Stellplätze auf dem Baugrundstück werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Bushaltestellenüberdachung wird in das Gebäude integriert.

## **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht der für die Schwetzingener Innenstadt typischen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen und ist aus dem FNP entwickelt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet entsprechend § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,75 die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zulässige GRZ. Dies wird begründet durch die zentrale innerstädtische Lage, dem Grundstückszuschnitt und die städtebaulich notwendige Schaffung von baulichen Kanten entlang der Straßenräume, die das Grundstück dreiseitig umschließen. Gleichzeitig wird für die geplante Nutzung im Erdgeschoss ein zusammenhängendes großflächiges Raumangebot benötigt. Hierbei folgt die Planung dem Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbes. Aufgrund der zentralörtlichen Lage ist beabsichtigt neben der gewerblichen Nutzung durch den Vorhabenträger eine öffentlich zugängliche Nutzung in Form eines Cafés zu etablieren, um den Innenstadtbereich zu beleben und einer Verödung des zentralen Innerortsbereiches vorzubeugen. Mit der Zulassung von Wohnraum in den Obergeschossflächen soll gegen die Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Innenstadt vorgegangen werden.

Eine weitere Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO liegt in der städtebaulich gewünschten Fußwegbeziehung begründet, die den Alten Messplatz mit den Kleinen Planken verbindet sowie in der notwendigen Ausdehnung der Tiefgarage, die Stellplätze und Müllstandorte aufnimmt, die damit im öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Ferner wird durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage Parksuchverkehr verringert und gleichzeitig ein wesentlicher Lärmbeitrag innerstädtischer gewerblicher Nutzung ausgeschlossen. Ziel der Planung ist hierbei eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der Gewerbeflächen und der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen zu gewährleisten. Sämtliche Bauflächen werden durch Aufzug an die Tiefgarage angeschlossen, so dass eine altersgerechte/generationenübergreifende Nutzung in zentraler Ortslage ermöglicht wird.

Auch dies dient dem Ziel der Belebung der Innenstadt.

Dem höheren Grad der Versiegelung wird durch weitreichende Kompensationsmaßnahmen zur Begrünung von Teilflächen im Erdgeschoss- und Dachbereich begegnet. Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind gärtnerisch zu gestalten, die Flachdachflächen sind mindestens zu 60% als extensiv begrünte Dächer auszuführen, Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster in nicht gebundener Bauweise) herzustellen. Diese Maßnahmen liefern trotz einem höheren Anteil an versiegelten Flächen einen positiven Beitrag zum Stadtklima und zur Regenwasserrückhaltung. Durch Innenhöfe und zurückgesetzte Geschossebenen sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie ein vielseitiges Angebot an wohnungs- und arbeitsplatzbezogenen Freiflächen gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit der Hauptgebäudehöhe (Attika des 1. OG) an der ortstypischen Nachbarbebauung. Durch die festgesetzten unterschiedlichen Höhen der einzelnen Gebäudeteile werden die Fassadenfolge und die Dachlandschaft gegliedert, die Eingänge betont und die Einhausung notwendiger technischer Aufbauten ermöglicht.

Mit sonstigen technischen Aufbauten muss ein ausreichender Abstand von den Gebäudeaußenwänden eingehalten werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden. Der entsprechende Nachweis ist zum Beispiel mit einer geeigneten Schnittdarstellung zu führen. Bezugsstandort ist die der jeweiligen Fassade gegenüberliegende Straßen- oder Platzseite (Gehweghinterkante) mit einer Augpunkthöhe von 1.65 m.

### **7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Das Gebäude schließt dreiseitig an den öffentlichen Straßenraum an und ergänzt die heute fehlenden Raumkanten. Zur südlich anschließenden Nachbarbebauung wird ein Abstand nach LBO eingehalten.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. An den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen liegen Grundstücksflächen, die zur Ergänzung des Straßenraums der Invalidengasse und zur Realisierung der fußläufigen Verbindung zwischen Invalidengasse / Alter Messplatz und Kleinen Planken von Einbauten freizuhalten sind.

Die Baugrenzen dürfen zur Fassadengliederung durch Vordächer und andere untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

### **7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zur Sicherung der verkehrsplanerischen Vorgaben und zur Freihaltung der Bushaltestelle nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Hinblick auf die besondere innerstädtische Lage, den geplanten Überbauungsgrad und die mögliche Tiefgarage

nicht zulässig.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen sowie Tiefgaragenzu- und -ausgänge sind zur Wahrung von zusammenhängenden Freiflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkung der versiegelten Grundstücksflächen sind Wege, die nicht über Tiefgaragen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterbelägen in nicht gebundener Bauweise auszuführen.

#### **7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen sind die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung eines angemessenen Anteils an begrünten Freiflächen werden Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen.

### **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **8.1 Bodenordnung**

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

#### **8.2 Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind grundsätzlich über Invalidengasse, die Wildemannstraße und die Mannheimer Straße erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wildemannstraße.

### **9 Kenndaten der Planung**

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



## **Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen**

in der Fassung vom 31.08.2012



## **Eingriff- Ausgleichsbilanzierung**

In der Fassung vom 15.10.2012



## **2. SATZUNG**

### **über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg'**

#### **Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 - Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Satzung 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' maßgebend.

#### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' beinhaltet folgende Unterlagen:

**A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2012

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

**B** 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' 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 15.10.2012

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DER SPARKASSE HEIDELBERG'**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich der bildlich dargestellten Werbeanlagen wird entsprechend der zeichnerischen und textlichen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung 'Innenstadt', 1. Änderung in Kraft getreten am 14.06.2006 sind in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus gilt:

### **1.1 Dachdeckung**

Flachdächer sind auf mindestens 60 % der Grundfläche zumindest extensiv zu begrünen.

### **1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Standorten zu lässig.

Größe und Gestaltung von Werbeanlagen, die im Vorhaben – und Gestaltungsplan nicht bildlich dargestellt sondern nur in Bezug auf den zulässigen Standort festgelegt sind, müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung 'Innenstadt', 1. Änderung einhalten.

### **1.3 Einfriedungen**

Einfriedungen und zugehörige Tore sind, soweit im Vorhaben – und Erschließungsplan nicht abweichend dargestellt, nur als filigrane Metallkonstruktionen zulässig.

# B

## Anlage 1 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## **ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften**
  - 2.1 Dachdeckung
  - 2.2 Werbeanlagen
  - 2.3 Einfriedungen

## 1 Planerfordernis

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.

Die Satzung macht als örtliche Bauvorschrift in ihrem Geltungsbereich im Wesentlichen Vorgaben zu den Höhen von baulichen Anlagen, zu Dachformen und Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen. Sie gewährleistet die städtebauliche und gestalterische Einbindung von Neu- und Umbaumaßnahmen in das Ortsbild und in die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung.

Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind nur zulässig, wenn die in der Satzung benannten Ausnahmetatbestände vorliegen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere bei Gebäuden die bedingt durch ihre Nutzung oder ihre Funktion im Stadtgefüge oder der damit verbundenen Größe eine spezifische Gestaltung erfordern. Dazu zählen Parkhäuser, Verkehrsbauten, Gebäude für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke mit Veranstaltungsräumen, Schul- und Hochschulgebäude, öffentliche Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe mit mehreren Tagungsräumen.

Das Wohn- und Geschäftshaus, das Planungsgegenstand einer Mehrfachbeauftragung war, wird hier als Gebäudekategorie nicht genannt, gleichwohl handelt es sich bei dem Standort an den sogenannten kleinen Planken und in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Messplatz um einen besondere Lage im Stadtgefüge. Gleichzeitig soll ein überdurchschnittlich großes innerstädtisches Grundstück bebaut werden, das auf drei Seiten den öffentlichen Straßenraum prägt.

Aus dieser besonderen städtebaulichen Situation heraus, aber auch mit dem Ziel ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in einer zeitgemäßen Architektursprache zu realisieren hat sich der Grundstückseigentümer und Bauherr entschlossen einen Planungswettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung auszuloben.

Bei diesem Verfahren hat – anders als bei einem Baugesuch ohne Wettbewerbsverfahren - eine Jury, die neben Fachpreisrichtern auch mit Vertretern der Stadt besetzt ist, über die Gestaltung des Gebäudes und seine Einbindung in das städtebauliche Umfeld beraten und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ziele der Gestaltungssatzung waren hierbei Bewertungshintergrund.

Die besondere Nutzung und die damit verbundene Gebäudetypologie setzen eine spezifische Gestaltung voraus, die teilweise von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt abweicht.

Der Vorschlag des ersten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung wird weitestgehend im Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten deshalb in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Deshalb sind Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus sind Regelungen zur Dachdeckung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen notwendig, die die nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Elemente betreffen.

## **2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1 Dachdeckung**

Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minderung der Auswirkungen des hohen Anteils an versiegelten Grundstücksflächen sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Zur Sicherung einer angemessenen Größe der begrüneten Flachdachflächen aber auch zur Realisierung von wohnungsbezogenen Dachterrassen und notwendigen technischen Aufbauten wird ein Mindestanteil der Gründachflächen festgesetzt.

### **2.2 Werbeanlagen**

Da nicht alle zukünftigen Nutzer und ihre Belange in Bezug auf die Werbeanlagen feststehen, können diese Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht detailliert dargestellt werden.

Deshalb werden für diese Werbeanlagen nur die zulässigen Standorte festgelegt.

Die Größe und Gestaltung der nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werbeanlagen müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, 1. Änderung einhalten.

### **2.3 Einfriedungen**

Zur Einbindung in die bereits bestehende Gestaltung der Einfriedungen der benachbarten öffentlichen Gebäude sind für Einfriedungen und zugehörige Tore soweit im Vorhaben – und Erschließungsplan nicht abweichend dargestellt, entsprechend der Bestandselemente zulässig.