



Große Kreisstadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 73 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße"

Textfestsetzungen

Entwurf zur 2. verkürzten Offenlage

Stand: 21.03.2013

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73.)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 367, 411).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809.815)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der Ziffer I und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe nachfolgend Ziffer II.) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das gemäß Planzeichnung als "WA" bezeichnete Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3. Unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.
4. Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und Gewerbebetriebe in denen sexuelle Tätigkeiten ausgeübt oder angeboten werden.
5. Läden, die Güter sexuellen Charakters anbieten (wie Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot und Ähnliches).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet "WA" durch die Baugrenzen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

- 2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 BauNVO und § 19 BauNVO) wird mit 0,4 festgesetzt.

- 2.1.2. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.2.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planeinschriebe als Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.
- 2.2.2. Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe).
- 2.2.3. Als Bezugsebene wird die Hinterkante des Gehwegs an der Markgrafenstraße in der Mitte des Grundstücks bestimmt.
- 2.2.4. In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,00 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsrohre zugelassen werden.

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

- 3.1.1. Für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Haus 4, Haus 5, Haus 6, Haus 7 und Haus 8", Bezeichnung gem. VEP, wird die Bauweise als offen festgesetzt.
- 3.1.2. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
- 3.1.3. Für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Haus 1, Haus 2 und Haus 3", Bezeichnung gem. VEP, wird die Bauweise als abweichend gem. Planzeichnung festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 4.1.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 19 BauNVO, 21 a BauNVO)

- 5.1.1. Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 6.1.1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
-

- 6.1.2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.1.3. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen wird dabei als Maximalhöhe über der Bezugsebene festgesetzt. Als Bezugsebene wird die Hinterkante des Gehwegs an der Markgrafenstraße in der Mitte des Grundstücks bestimmt.

7. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 7.1.1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere wie Solarenergie, ermöglicht werden kann.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1.1. Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Decke der Tiefgarage, die nicht überbaut wird, ist mit einer geeigneten Erdaufschüttung von mindestens 40 cm zu versehen. Sie ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 15 qm.

8.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der nicht überbauten Geländeoberfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

8.3. Dachbegrünung

- 8.3.1. Dachflächen oberhalb des Erdgeschosses mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen technischer Einrichtungen (wie z.B. technische Einrichtungen zur Nutzung von Solaranergie), Belichtungsflächen oder begehbare Dachflächen wie z.B. Terrassenflächen.
-

II. Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Blättern 1 - 3 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planbezeichnung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 73 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße", Blatt 1, Stand 21.03.2013
2. Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 73 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße", Blatt 2, Stand 21.03.2013
3. Textliche Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 73 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße", Blatt 3, Stand 21.03.2013

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
<i>I</i>	30	-
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35
<i>V</i>	45	40
<i>VI</i>	50	45
<i>VII</i>	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin)

Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Außenpegel von mehr als 45 dB(A) nachts sind in Schlafräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte, eventuell Fenster unabhängige, Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es können Ausnahmen von den oben getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

11. Aktive Schallschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand

11.1.1. In den mit LG gekennzeichneten Bereichen zwischen den östlichen Gebäuden des Plangebietes (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Kennzeichnung gem. VEP) ist ein Lärmschutz in einer Höhe von min. 10,00 m und max. 11,00 m dauerhaft zu errichten. Der Lärmschutz ist als Laubenganglösung gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 29.11.2012 auszuführen.

11.1.2. Der Lärmschutz in Form der Laubenganglösung zwischen den östlichen Gebäuden des Plangebietes muss ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 25$ dB aufweisen.

11.1.3. Der Laubengang kann in Kombination mit Aufzugschächten und Treppenhäusern gem. VEP hergestellt werden.

11.1.4. Die Höhe des Lärmschutzes wird als Höhe über der Bezugsebene festgesetzt. Als Bezugsebene wird die Hinterkante des Gehwegs an der Markgrafenstraße in der Mitte des Grundstücks bestimmt. Es können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen des Lärmschutzes um bis zu 1,00 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsrohre zugelassen werden.

12. Aktive Schallschutzmaßnahmen – Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrt

12.1.1. Entsprechend der Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung von BS-Ingenieure vom 14.11.2012 sind folgende bautechnische Maßnahmen an der Tiefgarageneinfahrt vorzunehmen:

- a. Die Abdeckung der (überfahrbaren) Regenrinne ist lärmarm auszuführen (z.B. verschraubte Gusseisenplatte).
- b. Das Rolltor der Tiefgarage ist nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- c. Ausbildung einer absorbierenden Verkleidung im Zu-/Auffahrtsbereich der Tiefgarage mittels einer Kassettenkonstruktion mit gegen Feuchtigkeit geschützter Mineralfaserfüllung.
- d. Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel von Immissionsorten außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind unabhängig hiervon einzuhalten.

13. Geräuschemissionen der Tiefgaragenbe- und -entlüftung

13.1.1. Die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel von Immissionsorten außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind einzuhalten.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.1.1. Dachform

- a. Die Gebäude in dem allgemeinen Wohngebiete "WA" sind mit Flachdach auszuführen.

15.1.2. Fassadengestaltung

- a. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

16. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 16.1.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zu einer Höhe der Decke oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

- 16.1.2. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- 16.1.3. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

17. Außenantennen

- 17.1.1. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

18. Einfriedigungen und Stellplatzgestaltung

- 18.1.1. Einfriedigungen sind nur in Form von maximal 1,80m hohen Heckenpflanzungen zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.

- 18.2 Oberirdische Stellplätze sind ohne Überdachung auszuführen.
-

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

19. Maßnahmen beim Bau der Fußgängerbrücke

- 19.1.1. Die Fläche ABCDA (Fußgängerbrücke) ist mit einer lichten Mindestbreite von 1,60 m herzustellen.
- 19.1.2. Die Fußgängerbrücke ist so herzustellen, dass der freie Querschnitt des Leimbachs nicht beeinträchtigt wird und im Falle eines Hochwasserereignisses keine Behinderungen entstehen.

20. Dacheindeckung

- 20.1.1. Auf Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) soll verzichtet werden.

21. Kampfmittel

- 21.1.1. Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.

22. Gestaltung der transparenten Teile der Lärmschutzwand bzw. des Laubenganges

- 22.1.1. Die transparenten Teile der Lärmschutzwand bzw. des Laubengangs sind durch geeignete Maßnahmen so zu gestalten, dass der Vogelanschlag an transparente Flächen vermieden wird.

23. Fremdwasser

- 23.1.1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

24. PKW-Stellplätze und Fußwege

- 24.1.1. Die Wasserdurchlässigkeit von unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.

25. Beleuchtung

- 25.1.1. Für die Beleuchtung sollen umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper Verwendung finden.

26. Hochwasserschutz

- 26.1.1. Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar am Leimbach. Die vom Land Baden-Württemberg herausgegebene Hochwassergefahrenkarte ordnet den Bereich des Bebauungsplanes als bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ₅₀) teilweise überflutet ein.
- 26.1.2. Beim Bauen in hochwassergefährdetem Gebiet ist deshalb bauliche Vorsorge gegen Hochwasser zu treffen.
-