

**STADT
SCHWETZINGEN**

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß BauGB

'Quartier XXI'

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

gemäß LBO

zum Bebauungsplan 'Quartier XXI'

Fassung 09.10.2006

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

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit am
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom
bis einschließlich
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden am
gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum.....)
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am
8. Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom
und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom
mit Begründung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom
bis einschließlich
9. Satzungsbeschluss Bebauungsplan
sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 10 (1) BauGB am
10. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch
Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den
hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Schwetzingen, den
-
Oberbürgermeister Bernd Kappenstein
11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am

1. Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XXI'

1.
SATZUNG
über den Bebauungsplan
'Quartier XXI'

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005.

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

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.2.2006

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 den Bebauungsplan 'Quartier XXI' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.10.2006 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 09.10.2006
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 09.10.2006
C	Pflanzliste	i.d.F.vom

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

D	Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan	i.d.F. vom 09.10.2006
E	Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht	i.d.F. vom 09.10.2006
F	Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung	i.d.F. vom 09.10.2006

§ 3 - Inkrafttreten

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

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 09.10.2006

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 09.10.2006

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXI'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A1	10.0m	14.8m
Teilbereich A1, A2, A3	8.2m	13.0m
Teilbereich B1, B2	7.2m	11.5m
Teilbereich B3	4.5m	8.8m
Teilbereich C	7.2m	11.5m

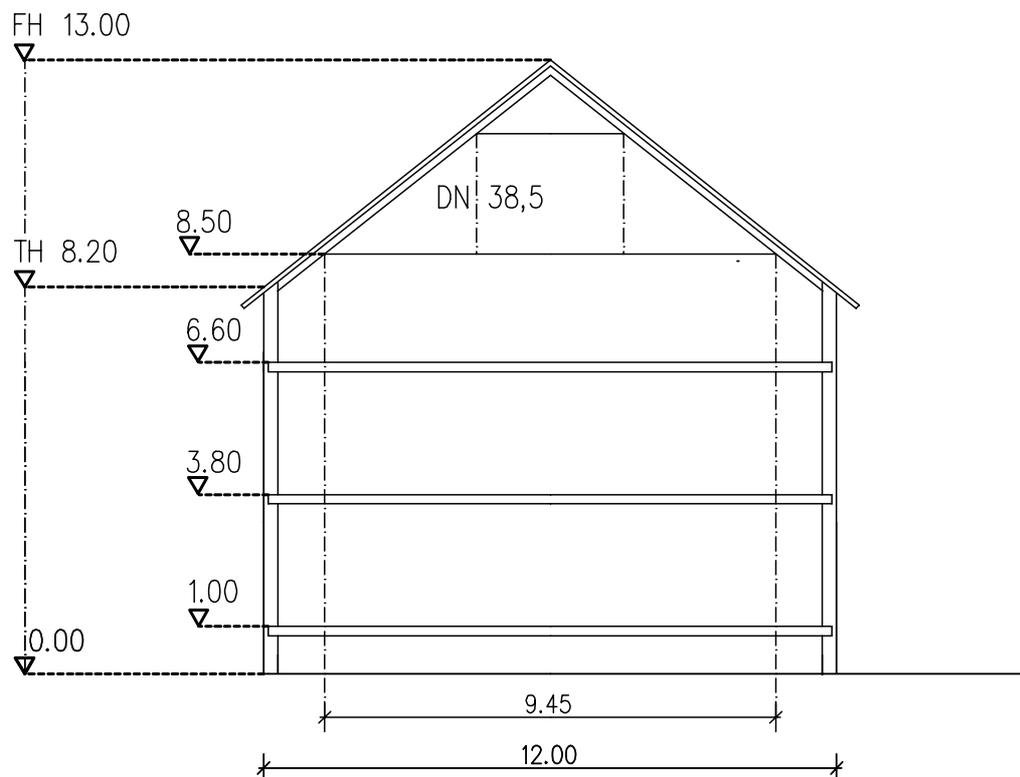
Die Traufhöhen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von

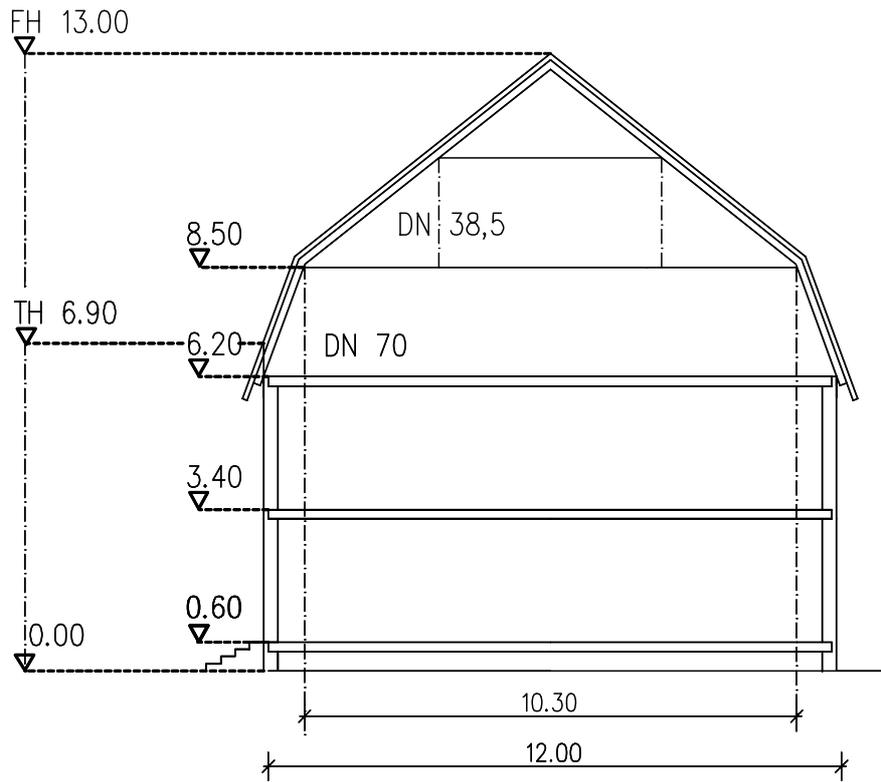
Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten.

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

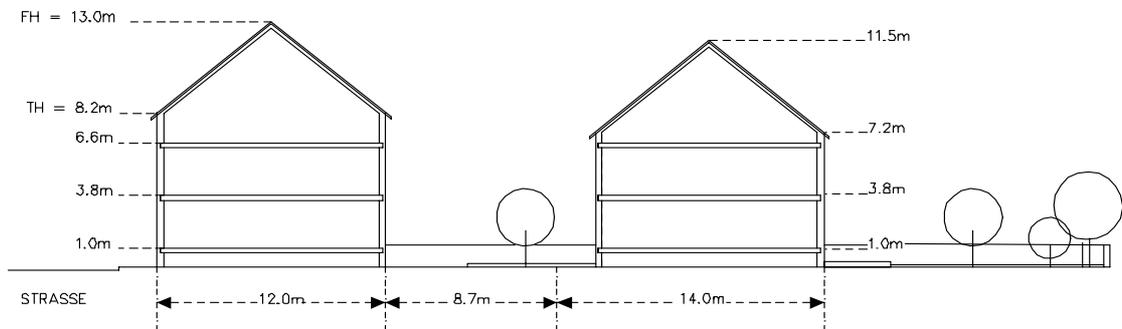
Beispiele möglicher Bebauungen in den einzelnen Teilbereichen

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





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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzung durch den Grünplaner

Dachbegrünung, Tiefgaragen

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

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

Ergänzung durch den Grünplaner

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

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

C

Pflanzliste

in der Fassung vom

Ergänzung durch Grünplaner

D

Anlage 1 Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 09.10.2006

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XXI'

1. Kampfmittel (vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung)

Die multitemporale Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg, die sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder bezieht, hat ergeben.

2. Altlasten (vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. die altlastverdächtige Fläche Obj. Nr. Laut der Dokumentation zur Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Schwetzingen wurde auf diesem Grundstück von bis ein betrieben.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Hierzu sind:

- *sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.*
- *das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren, falls bei der Durchführung von Bodenerarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen.*

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Stromversorgung

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

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

5. Telekommunikationslinien

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

6. Abwasserbeseitigung

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

Für den Fall, dass bei einer künftigen Neubebauung das Niederschlagswasser von den Grundstücken durch Versickerung beseitigt wird, ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22. März 1999) einzuhalten, ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bezüglich der Versickerung ist gegenüber dem Wasserrechtsamt ein Nachweis zu erbringen, der im Wesentlichen von Grundstücksgröße und Sickerfähigkeit des Bodens abhängt.

E

**Anlage 2
Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 09.10.2006

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

Inhaltsverzeichnis

- A Bebauungsplan**
- 1 Planerfordernis**

- 2 Abgrenzung des Plangebiets**

- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

- 4 Örtliche Gegebenheiten**
- 4.1 Nutzung
- 4.2 Baustruktur
- 4.3 Erschließung

- 5 Städtebauliches Konzept**

- 6 Ver- und Entsorgung**

- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
- 7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
- 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.7 Festsetzungen zum Bestand

- 8 Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 8.1 Bodenordnung
- 8.2 Erschließung

- 9 Kenndaten der Planung**

- B Umweltbericht**

1 Planerfordernis

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

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

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

2 Abgrenzung des Plangebiets

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

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

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

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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

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

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Nutzung

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

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

Neben den überbauten Bereichen befinden sich Hausgärten im Blockinneren.

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

4.2 Baustruktur

Die Blockränder zu den Erschließungsstraßen sind im Wesentlichen bebaut.

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

Vorherrschend ist das traufständige Sattel- oder Mansarddach.

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

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

Störend für das Stadtbild sind folgende Faktoren:

- Lücken in der geschlossenen Bebauung entlang Heidelberger Straße und der Wilhelmstraße
- unterschiedliche Gebäudehöhen der straßenseitigen Bebauung entlang der Heidelberger Straße
- abweichende Firststellung in der Wilhelmstraße

- z.T. zu starke Versiegelung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich. Als Konsequenz keine durchgängige Grünzone im Blockinnenbereich
- z.T. ungeordnete Bebauung im Blockinnenbereich

4.3 Erschließung

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

Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über diese Straßen erschlossen.

5 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

6 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur, der Lage des Planungsgebietes im Innenstadtbereich und der umfangreichen Ausweisung von privaten Grünflächen im Blockinnenbereich wurde die zulässige Geschossflächenzahl von dem für 'Allgemeine Wohngebiete' von der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4 auf 0,6 erhöht. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Grundstücke und der bestehenden Bebauung wurde auf den Flurstücken 1207/1 und 1207/5 eine GRZ von maximal 0,8 zugelassen.

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

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

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

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

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

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

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Freiflächenangebots und des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sollen

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

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Erschließung

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

9 Kenndaten der Planung

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

B Umweltbericht und Grünordnungsgutachten

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

Der Umweltbericht wird bis zur frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

(Ergänzung bis zur Offenlage im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung)

Nach Auffassung der Stadt ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohn- und Versorgungsfunktion

(Ergänzung bis zur Offenlage im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung)

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltbericht	
1.1	Einleitung	
1.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	
1.3	Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	
1.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	
1.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	
1.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	
1.7	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen in Hinblick auf Die Umweltauswirkungen	
1.8	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	
1.10		
2.0	Grünordnung Empfehlung für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen	
2.1	Bauplanungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	
2.2	Empfehlungen und allgemeine Hinweise	
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	
3.1	Vorgehensweise	
3.2	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	

F

**Anlage 4
Zusammenfassende Erklärung**

in der Fassung vom 09.10.2006

(Zu ergänzen bis zum Offenlage- bzw. Satzungsbeschluss)

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

1 Planerfordernis

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

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Naturschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange

(Ergänzung bis zum Offenlagebeschluss)

Immissionsschutz

(Ergänzung bis zum Offenlagebeschluss)

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

(Ergänzung bis Satzungsbeschluss)

3.1 Behördenbeteiligung

(Ergänzung bis Satzungsbeschluss)

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

(Ergänzung bis Satzungsbeschluss)

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

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

Schwetzingen,

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

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

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 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 28.05.2003 (GBl. S. 271).

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

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

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

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

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

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

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

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

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.10.2006

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

B Anlage 1: Begründung

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

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

- im Umfeld von Kulturdenkmälern

§ 6 - Inkrafttreten

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

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 09.10.2006

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER XXI'

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

1 Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

2 Dachdeckung

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

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

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

3 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln und Dacheinschnitten darf jeweils gemessen von den Außenkanten maximal 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.

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

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

5 Gestaltung von Werbeanlagen

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

6 Doppelparker

Doppelparker als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen sind beim Nachweis notwendiger Stellplätze für bauliche Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Läden, Praxen) nicht anrechenbar.

7 Führung von Versorgungsleitungen

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

B

Anlage 1 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

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

1 Planerfordernis

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

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

2 Dächer

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

3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

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

4 Gestaltung von Werbeanlagen

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

5 Doppelparker

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

6 Führung von Versorgungsleitungen

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.