



Stadt
Schwetzingen

**Bebauungsplan Nr. 92
und Örtliche Bauvorschriften,
„Quartier XXXIII“**

Entwurf 29.11.2017

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030 Fax. – 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

„Quartier XXXIII“

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Quartier XXXIII“

Entwurf
Stand 29.11.2017

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB
xx.xx.xxxx mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am xx.xx.xxxx
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
am xx.xx.xxxx
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß
§§ 3 (2), 4 (2) BauGB am xx.xx.xxxx
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom
xx.xx.xxxx und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx
mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom
xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis ein-
schließlich xx.xx.xxxx
7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Satzungsbeschluss der Örtli-
chen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am xx.xx.xxxx
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festset-
zungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtli-
chen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinde-
rats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den xx.xx.xxxx

.....
Oberbürgermeister Dr. René Pörtl

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß
§ 10 (3) BauGB am xx.xx.xxxx

1. SATZUNG

über den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2017, 99, 100)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.11.2017 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom	29.11.2017
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	29.11.2017

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungsbestandteile zu sein:

C	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.11.2017
D	Begründung	in der Fassung vom	29.11.2017
F	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom	Juni 2016

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in 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 Verfahrens- 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 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Gleiches gilt, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

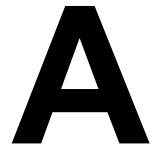
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie 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.

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

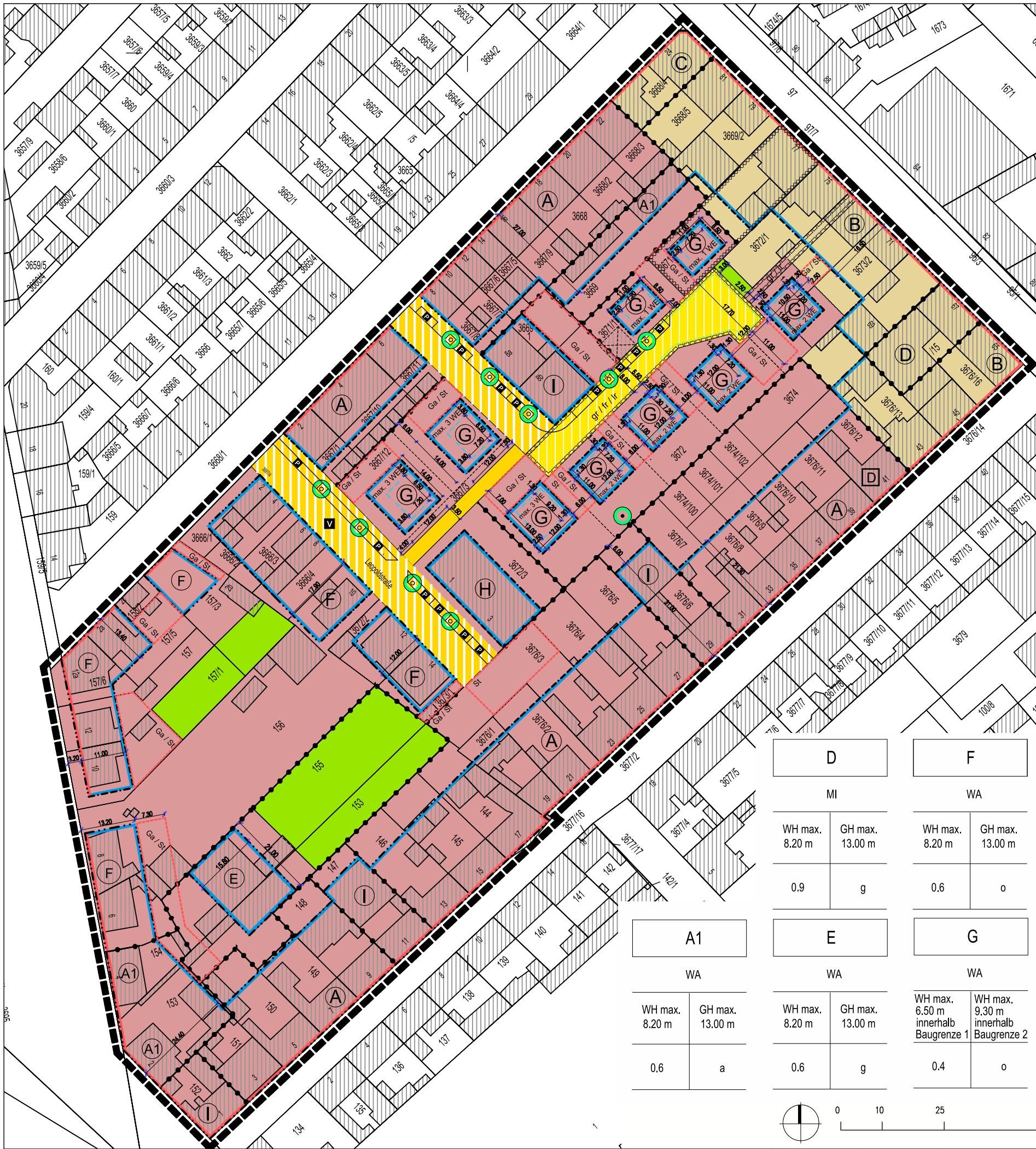
Schwetzingen, den xx.xx.xxxx

.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 29.11.2017



Teilbereich

Art der Nutzung	
maximal zul. Wandhöhe (WH)	maximal zul. Gebäudehöhe (GH)
GRZ	Bauweise

A

WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	g

B

MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.7	g

C

MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.8	g

H

WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.5	a

I

WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.8	g

A1

WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	a

D

MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.9	g

E

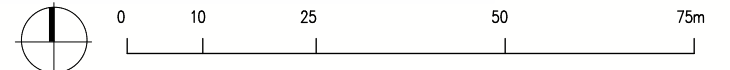
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	g

F

WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	o

G

WA	
WH max. 6.50 m innerhalb Baugrenze 1	WH max. 9.30 m innerhalb Baugrenze 2
0.4	o



PLANZEICHENLEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO
 MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRZ, MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
 MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE
MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 OFFENE BAUWEISE, GESCHLOSSENE BAUWEISE; ABWEICHENDE BAUWEISE, ENSPR. DEFINITION IN DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 BAUGRENZE 1
 BAUGRENZE 2 FÜR STAFFELDACHGESCHOSSE
 BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICH
 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVAT
 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 UMSPANNSTATION
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 ERHALTUNG BAUM
 PFLANZGEBOT BAUM
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BauGB
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG HAUSGARTEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE (B-FALL), OBJEKTNR: 3035
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN / CARPORTS
STELLPLÄTZEN
 GEHRECHT / FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT
LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER
 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT
LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER
 TEILBEREICH GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE
GILT FÜR DEN ÜBERBAUBAREN BEREICH UND DAS ZUGEHÖRIGE GRUNDSTÜCK
 BESTEHENDES GEBÄUDE
 KULTURDENKMAL NACH § 2 DSchG

STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN 'Quartier XXXIII'

M. 1: 1 000 in A3 / M. 1: 500 in A1

29.11.2017

GERHARDT
stadtplanner,architekten

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 29.11.2017

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Quartier XXXIII“

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

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

Es werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den Teilbereichen A, A1, F und I gilt:

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

In den Teilbereichen G, E und H gilt:

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt werden die Maximalwerte.

Die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen werden bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht.

Der **Bezugspunkt** für die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.

Die **Wandhöhe (WH)** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei geneigten Dächern gemessen an der Traufseite, bei Flachdächern gemessen an der Oberkante der Attika.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Wandhöhe.

Es gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen.

Im Teilbereich G ist ein mögliches drittes Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Innerhalb der Baugrenze 1 gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, innerhalb der Baugrenze 2 gilt davon abweichend eine maximale Wandhöhe von 9,30 m.

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

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 **Bauweise**

Es wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich G sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

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

Grenzanzubau mit Nebenanlagen

Ein Grenzanzubau mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, und mit Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m und einer zulässigen Wandfläche bis 50 m², ist zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben.

3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die Baulinien dürfen nur überschritten werden durch Vordächer, Eingangstreppe, Balkone und andere untergeordnete Bauteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 1,5 m gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand, vorbehaltlich der Einhaltung der notwendigen Lichtraumprofile der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Regelungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ bleiben hierbei unberührt.

Die Baugrenze 2 gilt für Staffeldachgeschosse im Sinne von Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Es gelten die maximalen Wandhöhen entsprechend Punkt 2 dieser Satzung und Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Baugrenze 1 darf durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.

Die Baugrenze 2 darf durch Dachterrassen bis zur Baugrenze 1 überschritten werden.

Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/ WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Teilbereich G gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte höchstzulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und/oder Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für Gewächshäuser im Zusammenhang mit Gartenbaubetrieben.

Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten' gekennzeichneten Flächen nur zulässig als Terrassen, Pergolen sowie Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 8 m². Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

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

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

7. 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 versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen.

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

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei einer baulichen Erweiterung und/oder Neubebauung auf den entsprechenden Grundstücken wirksam.

8.1 Begrünung von Tiefgaragen

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

8.2 Pflanzgebot „Pflanzung von Hochstämmen“

Je angefangenen 250 m² Grundfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum alternativ 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Einzelne Standorte können nach verkehrlichen Erfordernissen verschoben werden. Die Anzahl der Standorte ist einzuhalten.

8.3 Pflanzbindung „Erhalt von Hochstämmen“

Der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Baum ist zu erhalten oder durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

8.4 Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Flächen sind entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil mit einem Gehrecht (gr) und /oder Fahrrecht (fr) zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten des Erschließungsträgers zu belasten und von einer Bebauung freizuhalten.

Das Geh- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Mannheimer Straße 73 ist im Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m von einer Überbauung mit Gebäuden freizuhalten (Wegeverbindung für Fußgänger).



Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 29.11.2017

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „Quartier XXXIII“

1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erd-verfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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 „Quartier XXXIII“ umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingen Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalsystem.

Abwasser

Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung, sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.

Wenn bei den Dachinstallationen (Gaubenabdeckungen, Regenrinnen, Regenfallleitungen etc.) vollständig auf unbeschichtetes Metall verzichtet wird oder es sich um den Ablauf eines Gründaches handelt, so kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen.

5 Grundwasserschutz

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 36 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Voruntersuchung des Büros agIR angewandte geographie und landschaftsplanung, Rastatt erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse, Zauneidechsen, Schmetterlinge:

Die Begehungen zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, an/in den Gebäuden bzw. den Bäumen. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer konnten im Geltungsbereich auf den begangenen Grundstücken nicht festgestellt werden.

Vögel:

An planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden bzw. Bäumen sind Star, Haussperling, Girlitz und Turteltaube vorhanden. Für letztgenannte Arten sind CEF-Maßnahmen notwendig.

Die Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans löst mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus, wenn die nachfolgenden Maßnahmen befolgt werden:

- Für die geplanten Überbauungen des Grundstücks oder bauliche Veränderungen am Gebäudebestand (Abriss, Umbau) muss unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer gebäudebezogenen Untersuchung einzelfallbezogen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Dies ist deshalb notwendig, da zwischen der vorliegenden Untersuchung und dem Abriss oder der baulichen Veränderung mehrere Jahre liegen können und sich die während der Artenschutzrechtlichen der Begehung erfasste Situation geändert haben kann.
- Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden oder bei einer Überbauung der Grünflächen das Vorkommen von europäischen Vogelarten

gebäudebezogen unmittelbar vor Abriss oder baulicher Veränderung untersucht werden.

- Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen sind Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.
- Für den möglichen Wegfall von Brutstätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-Maßnahmen durchzuführen. Dazu sind vor dem Eingriff, jedenfalls jedoch vor der Brutperiode von März bis Ende Mai, ausreichend künstliche Brutstätten (2-fache Anzahl der tatsächlichen Brutstätten) anzubieten:
 - Star, Haussperling als Nistkästen
 - Turteltaube als Bruthilfe

Aus heutiger Sicht sind mindestens

- 8 Brutmöglichkeiten für Stare,
- 5 für Haussperlinge (vergleichbar Schwegler Kolonie mit 6 Eingängen)
- 2 für die Turteltaube anzubringen.

Die CEF-Maßnahmen sind gebäudebezogen durchzuführen, da zwischen Aufstellung des Bebauungsplanes und Abriss von Gebäuden mehrere Jahre vergehen können.

Für den Eingriff in den Lebensraum ist eine Begrünung festzusetzen, welche bzgl. der Anzahl von Bäumen mit dem Bestand näherungsweise vergleichbar ist.

Die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude müssen vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Nachkontrolle von Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Bei einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen kann (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde).

7 Denkmalschutz

Das Wohnhaus Luisenstraße 41 ist ein Kleindenkmal gem. § 2 DSchG.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

8 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 der Altstandort „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“. Die Fläche Obj. Nr. 3035 ist im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „B-Fall“ (Belassen auf Wiedervorlage) mit dem Hinweis „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ erfasst. Im Zuge der 2008 durchgeführten Gefahrverdachtserforschung wurde festgestellt, dass es auf dem Standort - bedingt durch die frühere Nutzung - zu lokalen Schadstoffeinträgen (LHKW) in den Untergrund gekommen ist. Die Untersuchungen beschränkten sich auf den nordöstlichen Grundstücksbereich (Standort der Reinigungsmaschinen, Hofbereich). Um sicherzustellen, dass sich im westlichen Bereich des neuen Baufensters keine relevanten Schadstoffgehalte im Boden befinden, halten wir vorsorglich die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten für erforderlich.

Auflagenpunkte sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde:

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“ (Obj. Nr. 3035) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 sind gutachterlich zu begleiten. Der gutachterliche Bericht ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Erforderliche ergänzende Bodenuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen sind gegebenenfalls zuzulassen.

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

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes die Flächen Obj. 2974 („Glasschleiferei Zeman Fritz“; Flst. Nr. 3676/15) und Obj. Nr. 2946 („Brennmaterialienhandel Schwarz“; Flst. Nr. 157/3). Diese Standorte wurden im Zuge der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und als sogenannte „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d.h. es ist auch bei diesen Grundstücken nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

D

Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 29.11.2017

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN „Quartier XXXIII“**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 und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
 - 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1 Planerfordernis

Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend Teil der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts. Einige Bereiche oder Grundstücke wurden in der heutigen Form in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts bebaut. Im Blockinnenbereich befinden sich zwei Gärtnereiflächen, wobei die Fläche auf dem Flurstück Nr. 3672 brachliegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. In diesem Bereich gibt es aktuelle Planungen eine Wohnbebauung zu realisieren.

Die Erhaltung des Ortsbildprägenden Bestands sowie Neuordnungs- und Erweiterungsabsichten aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen von Wohnen und Gewerbe verlangen ordnende Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier.

Durch eine gemäßigte Nachverdichtung im Innenbereich sollen im Sinne der Innenentwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt Rechnung getragen werden und gleichzeitig zusammenhängende, kleinklimatisch wirksame Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich gesichert werden. Hierbei soll auch die Anordnung notwendiger Stellplätze und Garagen geregelt werden.

Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke ist eine Ergänzung der Verkehrsflächen notwendig.

Die Vorgaben zu überbaubaren Grundflächen und zur Gebäudehöhe sollen sich am Bestand und an den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Höhen für diesen Bereich orientieren, wobei die Bebauung im Blockinnenbereich - wie in allen Innenstadtbauungsplänen - gegenüber der Randbebauung mit einer geringeren Höhe festgesetzt werden soll.

Zur Sicherung der dargestellten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2 Planungsverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, mit welcher unter anderem eine Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer standortgemäßen Ergänzung der Wohnbebauung beseitigt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 28 166 qm, nach Abzug von Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und privaten Grünflächen 24 682 qm. Die zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, beträgt bei einer GRZ von 0,4 (0,6) im WA bzw. 0,6 (0,8) im MI 18 833 qm und liegt insofern unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.

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 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 Nordwesten durch die Augustastraße, im Nordosten durch die Mannheimer Straße, im Südosten durch die Luisenstraße und im Nordwesten durch die Lindenstraße.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 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.

5 Örtliche Gegebenheiten

5.1 Nutzung

Das Gebiet zeichnet sich entsprechend der Innenstadtlage durch eine Mischung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen besonders entlang der Mannheimer Straße und im Bereich der Lindenstraße durch den bestehenden Gärtnereibetrieb aus. Im nordöstlichen Blockinnenbereich befindet sich eine größere Brachfläche.

5.2 Baustruktur

Der Blockrand, der in überwiegend geschlossener Bauweise den gesamten Bereich umschließt, wird vorrangig durch zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Mansarddach gebildet. Im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung gibt es unterschiedliche Anbauten und Nebengebäude, sowie einzelne Mehrfamilienhäuser, die nicht in die typische Struktur eingebunden sind.

Der südwestliche Innenbereich zeichnet sich durch tiefe Gartengrundstücke aus. Im Rahmen von Anwohnergesprächen wurden Veränderungsabsichten abgefragt. Hier bestehen mittelfristig keine Bebauungsabsichten durch die Eigentümer.

5.3 Erschließung

Die Grundstücke des Blockrands werden über das vorhandene Straßennetz erschlossen, wobei zwei kurze Stichstraßen von der Augustastraße kommend in das Gebiet hineinführen und die dort vorhandenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser anbinden. Die weitere Erschließung des Innenbereichs erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die ebenso wie die übrigen Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird und einen Wendehammer auch für Müllfahrzeuge beinhaltet. Dieser soll über ein Gehrecht fußläufig an die Mannheimer angebunden werden. Das Wegenetz wird durch einen öffentlichen Fußweg zwischen den beiden Stichstraßen ergänzt.

6 Städtebauliches Konzept

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke an der Mannheimer Straße, die eine Verlängerung der Fußgängerzone darstellt, werden entsprechend der vorgefundenen, für die Innenstadtlage typischen Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die überwiegende und benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Baugrundstücke entlang der Augustastraße, Lindenstraße und Luisenstraße sowie die bisher unbebauten Grundstücke im Blockinnenbereich werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entlang der Erschließungsstraßen werden entsprechend der Innenstadtlage alle im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, wäh-

rend ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen ausgeschlossen werden um die wohngebietstypischen Nutzungen zu stärken und ein hohes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Im Blockinnenbereich sind nur Wohngebäude zulässig. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und sichert in besonderem Maße die Wohnruhe. Freie Berufe sind entsprechend § 13 BauNVO zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Vorgaben des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete auf. Die überbaubare Grundfläche kann nur ausgeschöpft werden, wenn sie durch keine anderen Festsetzungen, wie Baulinien und Baugrenzen eingeschränkt wird.

Für einzelne Grundstücke wird die GRZ entsprechend § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,9 überschritten. Die Überschreitung ist begründet in der für die geschlossene Blockrandbebauung der Innenstadt typische Bebauungssituation und den vorgefundenen Grundstückszuschnitt. Durch die Festsetzung von zusammenhängenden unbebauten Flächen im Blockinnenbereich und von versickerungsfähigen Belägen wird ein Ausgleich geschaffen.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird im Bereich mit sehr tiefen Baugrundstücken eine vergleichbare anrechenbare Grundstücksgröße erreicht. Der Erhalt der großen Grünflächen entspricht den bekannten Entwicklungszielen der Anwohner.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich am überwiegenden Bestand und den nach der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ zulässigen Traufhöhen. Einzelne Gebäude überschreiten im Bestand diese Höhen. Sie genießen Bestandsschutz. Für Neubauten gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um ein einheitliches Straßenbild und eine dem Standort angemessene Grundstücksausnutzung sicherzustellen.

Im Teilbereich G ist das oberste Geschoss der Gebäude mit Flachdach als Staffelgeschoss auszubilden, um eine dem Blockrand untergeordnete Gebäudehöhe im Blockinnenbereich sicherzustellen. Durch die Ausweisung einer zweiten Baugrenze für Staffelgeschosse wird ein wirksamer Rücksprung sichergestellt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise nimmt die vorhandene Struktur entlang des Blockrands mit einer überwiegend geschlossenen Bebauung und Doppelhäusern auf.

Im neu zu bebauenden Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese offene und kleinteilige Baustruktur ordnet sich der geschlossenen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen unter und sichert eine Einbettung der Bebauung in die Gartenstrukturen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien zeichnen entsprechend dem Bestand die straßenbeglei-

tende Gebäudekante nach. Untergeordnete Überschreitungen sind zulässig, um notwendige bauliche Details wie Treppen und Balkone einzubinden. Einzelne vorhandene Gebäude, die von den Baulinien zurückweichen, genießen Bestandsschutz.

Die rückwärtigen Baugrenzen ermöglichen entsprechend den Zielen des Gestaltrahmenplans ‚Innenstadt‘ eine zeitgemäße bauliche Erweiterung der vorhandenen Nutzungen und sichern die Freihaltung zusammenhängender Grün- und Freiflächen.

Die Baugrenzen dürfen nach § 23 BauNVO Abs. 3 in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone definiert dieses Maß entsprechend den Vorgaben in der Landesbauordnung.

Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/ WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen.

7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich G werden entsprechend der Erschließungssituation mögliche Verkehrslärmimmissionen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums zur Parkierung verträglich eingeschränkt.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Hinblick auf die besondere innerstädtische Lage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch wird die Anordnung der Stellplätze und Garagen erschließungsnah gebündelt und zusammenhängende Freiflächen im Innenbereich von einer Parkierung freigehalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind zum Erhalt der vorrangigen Nutzung nur kleinteilige Nebenanlagen 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

Zum Erhalt und zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen werden geeignete, grünordnerische 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.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und

Sträuchern werden eine stadtklimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt und entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung Ersatzhabitate für geschützte Tierarten geschaffen.

Durch die Begrünung von Flachdachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen wird die geplante Flächenversiegelung zum Teil kompensiert, der Regenwasserabfluss verzögert und stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Nutzung der privaten Erschließungsflächen für die Allgemeinheit. Durch das Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 3672 wird eine mögliche fußläufige Anbindung des Quartiers an die Mannheimer Straße gewährleistet.



Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

in der Fassung vom Juni 2016

2. SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

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

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Quartier XXXIII“ maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ beinhaltet folgende Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.06.2017

Folgende Anlage wird beigelegt ohne Satzungsbestandteil 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.

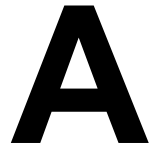
§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den

.....

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

in der Fassung vom 29.11.2017

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN „QUARTIER XXXIII“

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

1. Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

Es gelten vorbehaltlich der Regelung unter Ziffer 2 die Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ in der jeweils gültigen Fassung.

2. spezielle Regelungen örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“

Im gesamten Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ gilt – auch in Bereichen, die im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ liegen, abweichend von der Gestaltungssatzung:

2.1 Dachformen

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° zulässig.

2.2 Dachdeckung

Die Dachflächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind allgemein nur zulässig als Zäune oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m, unterer Bezugspunkt ist das angrenzende Gelände.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder für die im Gebiet befindlichen freien Berufe zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.5 Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

Im Übrigen gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

3. Regelung zu Stellplätzen

Im gesamten Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ sind je Wohnung 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

B

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 29.11.2017

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften**
 - 2.1 Dachformen
 - 2.2 Dachdeckung
 - 2.3 Einfriedungen
 - 2.4 Werbeanlagen
 - 2.5 Stellplätze

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 im Teilbereich D.

Die 'Gestaltungssatzung Innenstadt' 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.

Deshalb trifft der Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ nur in sehr eingeschränktem Umfang gestalterische Festsetzungen und überlässt die Regelungen zur Gestaltung der qualifizierteren Regelung 'Gestaltungssatzung Innenstadt' in der jeweils gültigen Fassung.

Nur für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ sind Sonderregelungen erforderlich, um eine sachgerechte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“, der sich im Blockinnenbereich befindet, liegt größtenteils nicht im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenbereich“. Um im gesamten Teilbereich G ein abgestimmtes Erscheinungsbild der möglichen Neubebauung zu gewährleisten, werden für diesen Teilbereich in Bezug auf die Dachform, Dachdeckung, Einfriedung und Werbeanlagen einheitliche örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die für die Gebäude, die an den öffentlichen Erschließungsstraßen liegen, von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ abweichen können.

2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“

2.1 Dachformen

Um eine durchgängige, eigenständige Gestaltung der zulässigen Neubebauung im Blockinnenbereich zu erreichen ist nur ein eingeschränktes Spektrum an Dachformen, hier nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer, zulässig. Durch begrünte Flachdächer und die planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen mit zurückgesetzten Staffelgeschossen soll eine gegenüber der Randbebauung ‚zurückgenommene‘ Einbindung in den durch Grün- und Freiflächen geprägten Blockinnenbereich gewährleistet werden.

2.2 Dachdeckung

Aus stadtklimatischen Gründen und zur Einbindung in die Dachlandschaft sind die Dächer – außer Dachterrassen - extensiv zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

Da Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum gestaltend in Erscheinung treten und wirksame, zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestaltet werden sollen, werden angemessene Vorgaben zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen gemacht.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig.

Gerade weil sie im Wohngebiet eine untergeordnete Rolle spielen, wirken unangemessene Werbeanlagen besonders störend und werden durch entsprechende Festsetzung einschränkend geregelt.

2.5 Stellplätze

Durch die Festsetzung von 2,0 Stellplätzen pro Wohnung wird dem tatsächlichen Parkraumbedarf Rechnung getragen, eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück sichergestellt und eine Beeinträchtigung der benachbarten Straßenräume ausgeschlossen.