

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 76/1
„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Wandhöhe **WH**, die Gebäudehöhe **GH** und die obere Außenwandbegrenzung **OAB** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung:

- im WA1a und WA2a = 0,4
- im WA1b und WA2c = 0,7
- im WA2b = 0,6

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen überschritten werden:

- im WA1a und WA2a bis zu einer GRZ von 0,8,
- im WA1b und WA2c bis zu einer GRZ von 1,0,
- im WA2b bis zu einer GRZ von 0,9.

2.3 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung jeweils als Höchstmaß. Entlang der

Berliner Straße und Maximilianstraße wird in den Bereichen 1b, 2b und 2c die Wand- und Gebäudehöhe zusätzlich als Mindestmaß festgesetzt.

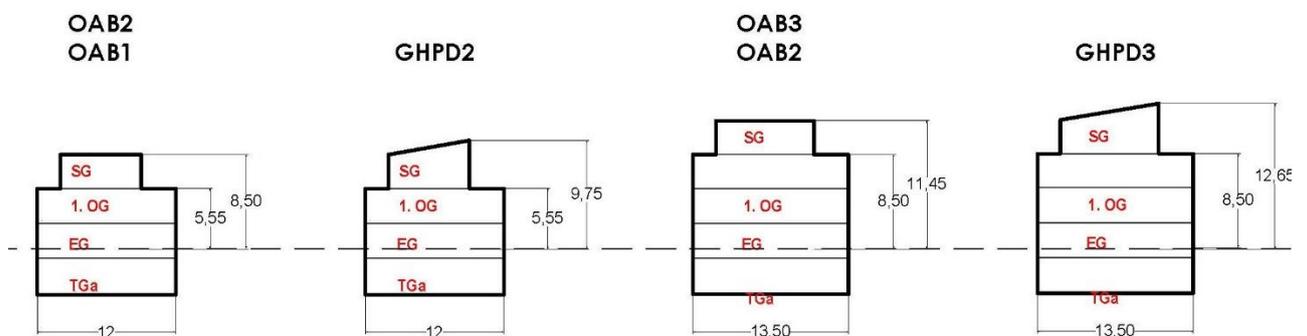
Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Gehweghinterkante). Orientierend werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte HBP für die Bebauung in den Bereichen 1a und 2a in Metern über Normalnull mitgeteilt (Hinweis).

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen ist der obere Bezugspunkt für die

- Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite,
- Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Dementsprechend wird die Gebäudehöhe bei einer Pultdachbebauung an der höheren Wandseite gemessen.

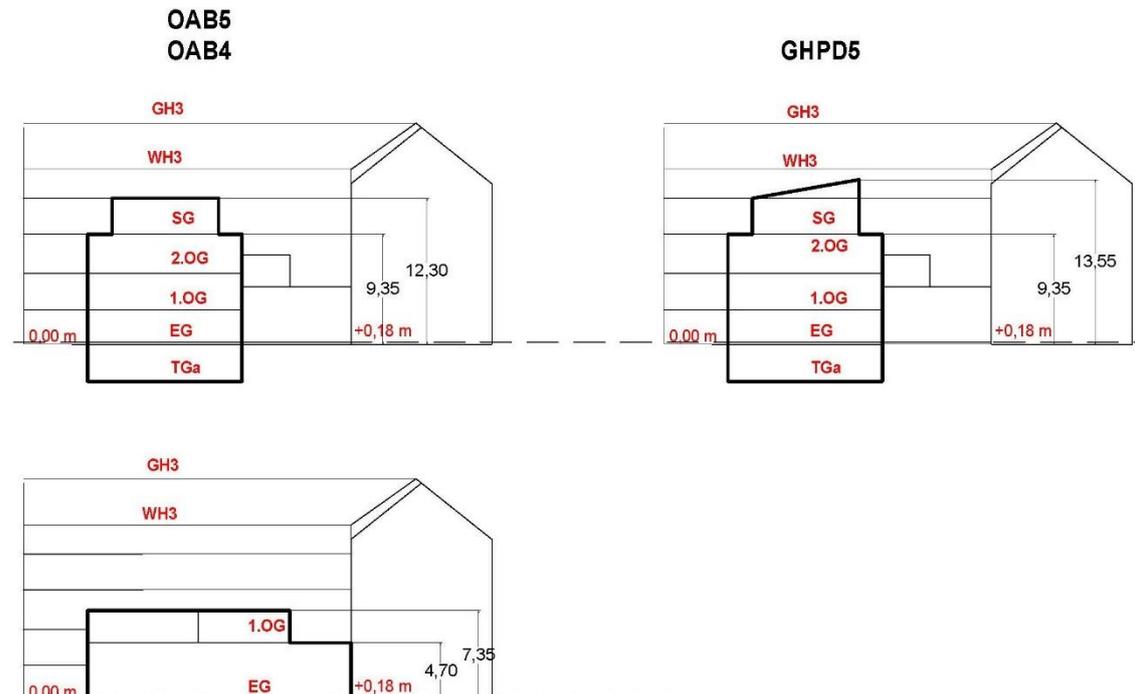
Bei Gebäuden mit einer Flachdachbebauung ist der obere Bezugspunkt für die obere Außenwandbegrenzung die Oberkante Attika.

	Planung Innenhof	Bestand Blockrand	Vollgeschosse
	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß
	WA_{1a}	WA_{1b}	WA1
Unterer Höhenbezugspunkt	HBP1 = 101,88 m ü NN		
Wandhöhe		WH1 = 10,00 m bis 13,90 m	III bis IV
Gebäudehöhe		GH1 = 14,00 m bis 17,70 m	III bis IV
	GH _{PD2} = 9,75 m GH _{PD3} = 12,95 m		II III
Obere Außenwandbegrenzung	OAB ₁ = 5,55 m OAB ₂ = 8,50 m OAB ₃ = 11,45 m		II II+SG/ III III+SG



	Planung Innenhof	Bestand Blockrand Maximilianstraße	Planung Blockrand Maximilianstraße/ Berliner Straße	Vollgeschoss
	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß	Höchstmaß
	WA_{2a}	WA_{2b}	WA_{2c}	WA₂
Unterer Höhenbezugs- punkt	HBP3 = 101,68 m ü NN		HBP2 = 99,09 m ü NN	
Wandhöhe		WH ₂ = 10,00 m bis 13,20 m	WH ₃ = 10,00 m bis 14,20 m	III bis IV
Gebäudehöhe		GH ₂ = 14,00 m bis 17,90 m	GH ₃ = 14,00 m bis 18,00 m	III bis IV
	GH _{PD5} = 13,55 m			III+SG
Obere Außenwand-be- grenzung	OAB ₄ = 9,35 m OAB ₅ = 12,30 m			III+SG Einhaltung Ab- stände

Wegen gewisser Planungsunsicherheiten in der derzeitigen Planungsphase ist bei der geplanten Bebauung ein Zuschlag von 0,30 m zu den Gebäudehöhen schon mit eingerechnet. Dies gilt nicht für die Festsetzung der Bestandsbebauung.



- 2.5 Die obere Außenwandbegrenzung darf durch eine Brüstung (OK Handlauf) um bis zu 0,80 m überschritten werden.
- 2.6 Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf begrünten Flachdächern darf die zulässige obere Außenwandbegrenzung um die maximale Konstruktionshöhe von 0,65 m ab Oberkante Attika überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Im WA1a gilt die offene Bauweise.

3.2 Im WA1b und WA2c gilt die geschlossene Bauweise.

3.3 Es gilt die abweichende Bauweise:

- im WA2a: a1 = halboffen; einseitiger seitlicher Grenzanbau,
- im WA2b: a2 = offen; Hausgruppe mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

Zufahrten und Treppenanlagen zu den Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Innerhalb der gemeinsamen überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Bereichen 2a und 2b beträgt die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen 2,50 m je Seitenwand.

Im Übrigen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von bis zu 30 m entlang der Berliner Straße zugelassen werden:

- Dabei darf jede einzelne Nebenanlage den Brutto-Rauminhalt bis 40 m³ nicht überschreiten.
- Entsprechend dem Planeintrag sind Nebenanlagen für Müll, AutoLifte für Tiefgaragen, Trafo-Station und Ähnliches grundsätzlich nur als zusammenhängende Einheit zulässig,
- Entsprechend dem Planeintrag sind beidseits der gemeinsamen Grenze der Bereiche 1a und 2a in der vorgegebenen Breite Nebenanlagen unzulässig.

5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Trafo-Stationen nur zulässig, wenn diese baulich in die Hauptanlage integriert sind.

5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sowie ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Begrünung von Gebäuden

Die Systeme zur Dachbegrünung sind zur Optimierung von Artenvielfalt und Verdunstungskühlung so auszulegen, dass die Vegetationsdecke aus einem permanenten Wasserspeicher im Dachaufbau und bei Bedarf aus in einer Zisterne mit zurückgehaltenem Wasser versorgt wird.

6.1.1 Extensivbegrünung der Dächer

Flachdächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv mit einer Vegetation geringer Wuchshöhe (bspw. Sedum, Gräser, Stauden) dauerhaft zu begrünen. Die Systemhöhe beträgt mindestens 14 cm.

Hinweis:

Aufgrund des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung sind für neue Büro-, Verwaltungs- oder Wohngebäude 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Solarmodulen zu belegen. Als solargeeignet gelten Dachflächen, die ausreichend besonnt sind. Das trifft insbesondere auf unverschattete Dachflächen zu, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

6.1.2 Intensivbegrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Wurzelraumdicke der Dachbegrünung ist auf 50 % der Fläche mit mindestens 0,50 m (Pflanzung von Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern) herzustellen und auf 50 % der Fläche mit mind. 0,80 m zur Pflanzung von Großsträuchern und Kleinbäumen.

Dabei sind die Flächen vielfältig mit kleinkronigen, standortgerechten Kleinbäumen, Großsträuchern, Stauden und Gräsern, Kleinsträuchern, Rosen und Blumenwiesen zu begrünen. Die flächige Begrünung muss nicht die Gesamtheit der aufgeführten Vegetationstypen repräsentieren. Durch den Kronenraum von Großsträuchern und Kleinbäumen im entwickelten Zustand sind mindestens 50 % der Fläche zu beschatten.

Der Wurzelraum für die Großsträucher und Kleinbäume ist flächig, durch Geländemodellierung oder Randeinfassungen herzustellen.

6.1.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit mehr als 5 m Breite sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste zu begrünen, sofern nicht Hochstammgehölze reihenartig vor dem Gebäude gepflanzt sind.

6.2 Randeingrünung zur Maximilianstraße

In dem ca. 4 m breiten Streifen sind schmalkronige Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzenwahl gemäß aktueller GALK Straßenbaumliste.

Im Unterwuchs sind die neu hergestellten Flächen mit standortgerechten Stauden und/oder Blühsträuchern und/ oder einer artenreichen Blumenwiesenmischung mit mind. 50% Anteil an Blumen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Begrünung von Freiflächen an Nachbargrenzen

Die Freiflächen sind vielfältig mit Gehölzen, Stauden, Blumenwiesen zu begrünen. Nutzpflanzenanbau ist zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Umsetzung beider Vegetationstypen ist nicht zwingend.

6.4 Die Maßnahmen zur multifunktionalen Gestaltung der Freiflächen sowie Begrünung der Dächer und Fassaden sind zur Baugenehmigung in einem qualifizierten Freianlagenplan darzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Im WA 1b (Gebäude Berliner Straße 11 und 13) und im WA 2c (Gebäude Maximilianstraße 18) ist im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisabgabepflichtigen Änderungen der Gebäude durch konkrete, baulich nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sicherzustellen, dass:

- vor den Fenstern der bahnungsgewandten Schlafräume (Nordostfassaden) der Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms einen Wert von 54 dB(A) in der Nacht entsprechend dem derzeit gültigen Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete nicht überschreitet oder
- durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen bei geschlossenem Fenster ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.

7.2 Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehrslärm von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Schienenverkehrslärm.