



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 104
und Örtliche Bauvorschriften
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Maximilianstraße, Berliner Straße,
Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung

FASSUNG ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

21.02.2024

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
inklusive Hinweise
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Begründung

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

**1. DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104
„QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“**

**2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 104
„QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“**

**Entwurf
Stand 21.02.2024**

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
am

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet
am

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet)
gemäß § 3 (2) BauGB vom
bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB vom
bis

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schwetzingen, den

Schwetzingen, den

.

.....

.....

Oberbürgermeister

Amtsleitung des Amts
für Stadtentwicklung
Wolfgang Leberecht

Dr. René Pörtl

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am

SATZUNG

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 Abs.1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung:

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans	in der Fassung vom
D	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen:

E	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom
----------	----------------------------	--------------------------

F Begründung in der Fassung vom

F Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in der Fassung vom

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 - Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

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

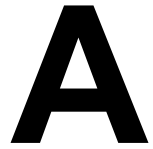
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 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.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung können schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, unter folgender Adresse, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend gemacht werden.

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 oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Schwetzingen, den

.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



Planzeichnung

in der Fassung vom 21.02.2024



Planzeichenlegende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß

BZH Bezugshöhe in m ü. NN

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise gem. textl. Festsetzungen

Baugrenze (gilt ausschließlich für Terrassen und Balkone)

Baugrenze

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

Private Grünflächen

- 15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtlich Bauvorschriften

FD zulässige Dachform (FD: Flachdach)

0° - 5° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtl. Übernahmern

geplante, interne Erschließung

Gebäudeabbruch

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GRZ
Bauweise	maximale Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet am

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom bis

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie 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

Dr. René Pölt
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am

Plangrundlage: 21-01-17_ALKIS_Schwetzingen.dwg

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104

"Quartier XXXIII, Lindenstraße -Leopoldstraße"

Entwurf 21.02.2024
M 1:500 DIN A2 Bearbeiter: JeJ, PB



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 21.02.2024

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104
„QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“**

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

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m § 12 (3 a) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

Es werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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 zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen wird gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil durch Höhen in m ü. NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der

Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Nutzung darf die Gebäudehöhe bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

4.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude zur seitlichen Grenze zum Grundstück Flst.-Nr. 155 ohne Abstand zu errichten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig.

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

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Garagen / Carports sind unzulässig.

Nebenanlagen für Fahrradstellplätze, Müll, bauordnungsrechtlich erforderliche Spielplätze, Wege und Zäune sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind darüber hinaus Spielplätze, Wege und Retentionsflächen zulässig.

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

Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung

Wege, Stellplätze und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise, als wassergebundene Decke herzustellen.

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

Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Art und Umfang der Begrünung

ergibt sich aus den Vorhabenplänen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“

Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc./ mit Ausnahme von Solaranlagen) und Glaskuppeln.

In Kombination mit der Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

Pflanzgebot „Begrünung von Nebenanlagen“

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen, zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.



Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

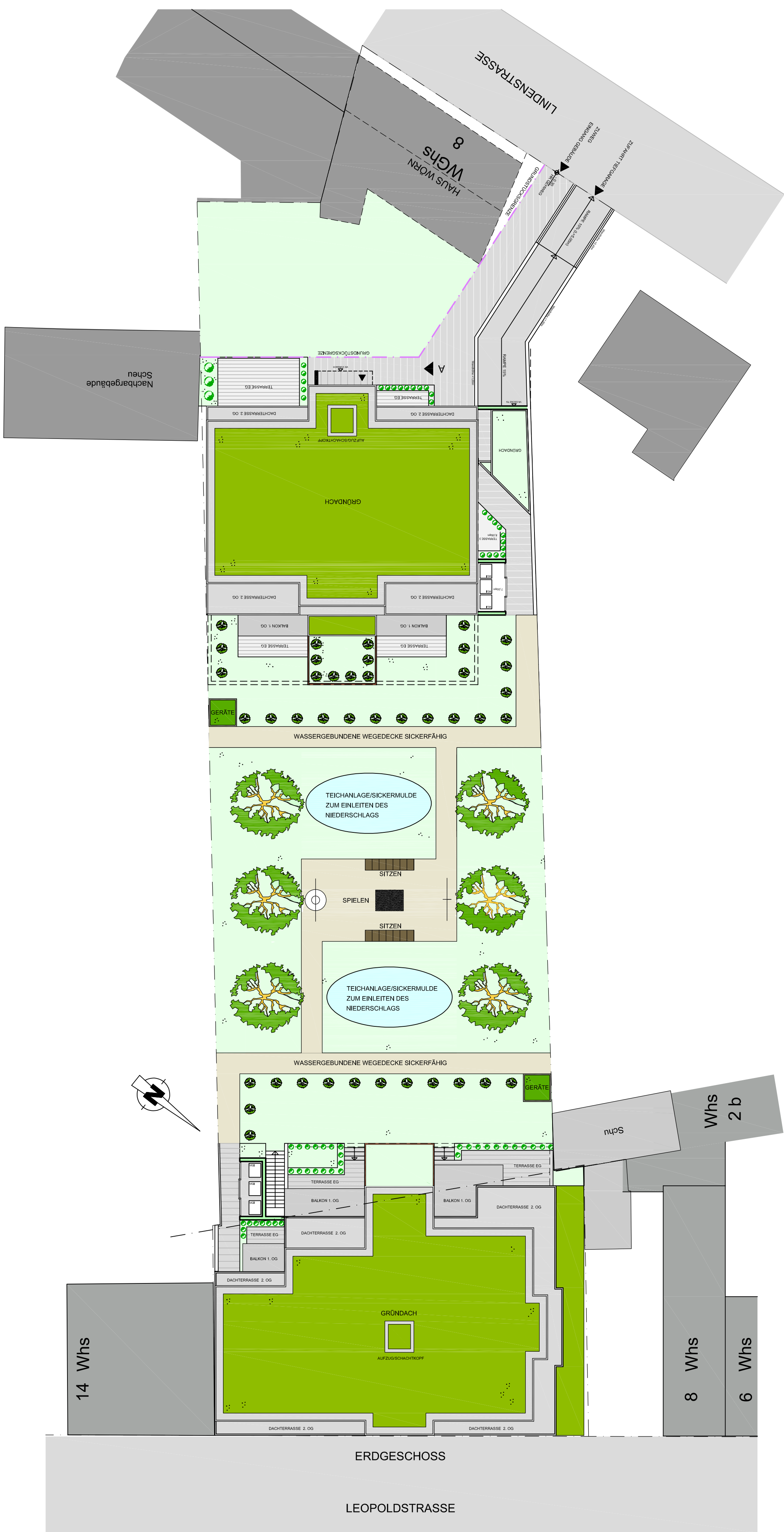
in der Fassung vom Dezember 2023

REGELUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS (VEP)
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104
„QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen Plannummer 1 bis 23 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die Angaben zu Materialien und Farbgebung sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Plannummer	Planbezeichnung
1	VEP Lageplan/Grünflächenplan
2	VEP Lindenstraße Grundriss UG
3	VEP Lindenstraße Grundriss EG
4	VEP Lindenstraße Grundriss 1. OG
5	VEP Lindenstraße Grundriss 2. OG
6	VEP Lindenstraße Ansicht Nord-Ost
7	VEP Lindenstraße Ansicht Nord-West
8	VEP Lindenstraße Ansicht Süd-West
9	VEP Lindenstraße Schnitt A-A
10	VEP Leopoldstraße Grundriss UG
11	VEP Leopoldstraße Grundriss EG
12	VEP Leopoldstraße Grundriss 1. OG
13	VEP Leopoldstraße Grundriss 2. OG
14	VEP Leopoldstraße Ansicht Nord-Ost
15	VEP Leopoldstraße Ansicht Süd-West
16	VEP Leopoldstraße Schnitt A-A
17	VEP Leopoldstraße Schnitt B-B
18	VEP Straßenansicht – Fassade Lindenstraße 1
19	VEP Straßenansicht – Fassade Lindenstraße 2
20	VEP Gartenansicht – Lindenstraße
21	VEP Straßenansicht – Fassade Leopoldstraße
22	VEP Gartenansicht – Fassade Leopoldstraße
23	Lageplan Wohnbebauung Leopoldstraße 8 – 10 und Lindenstraße 8



PROJEKT
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10 UND LINDENSTRASSE 8
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1+156/2

BAUHERR
MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER
REMO DIPPE - FREIER ARCHITEKT
KOLPINGSTRASSE 11
68723 SCHWETZINGEN
TEL 06202/21045

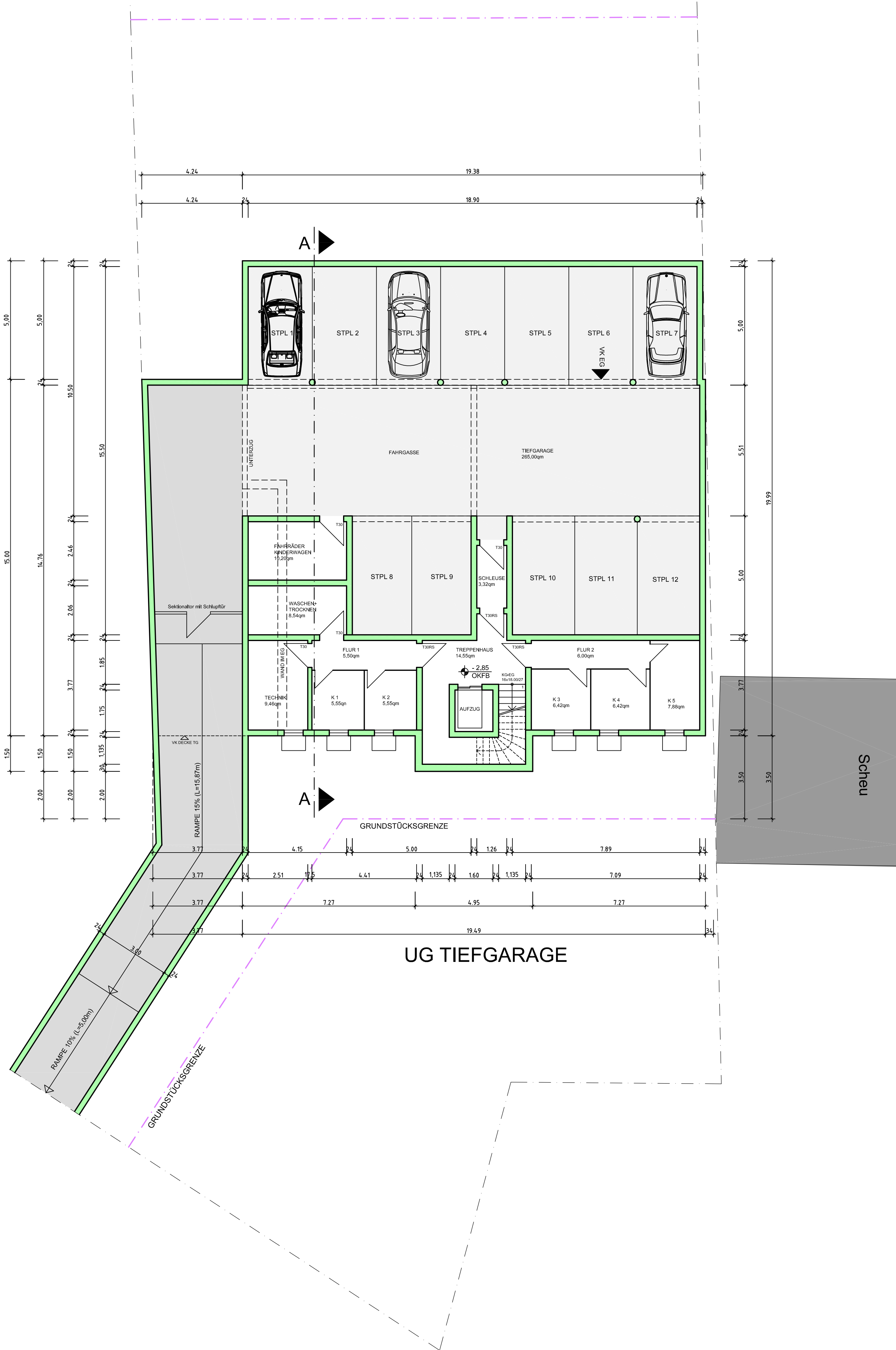
GRÜNFLÄCHEN-/ÜBERSICHTSPLAN

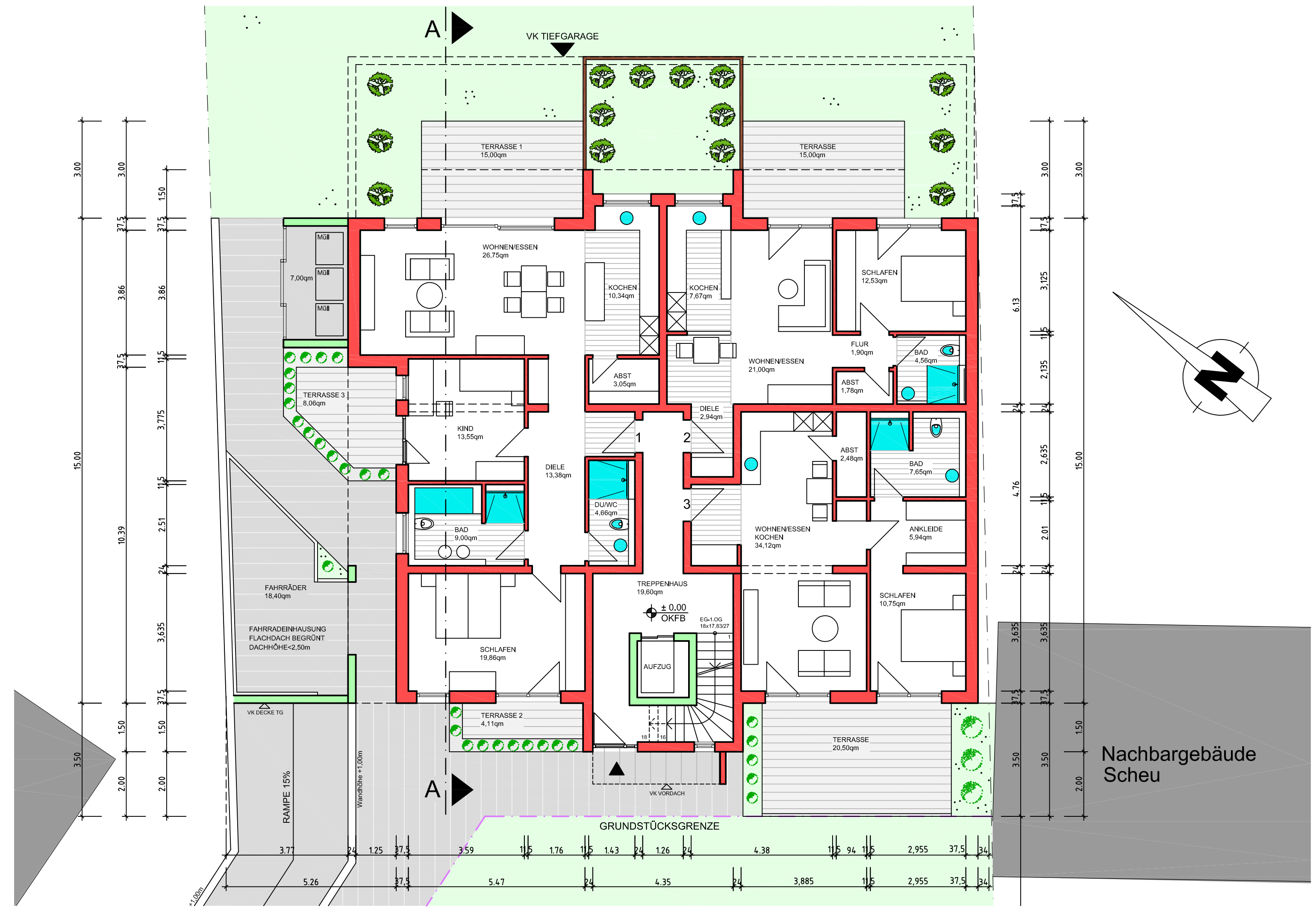
DER ARCHITEKT

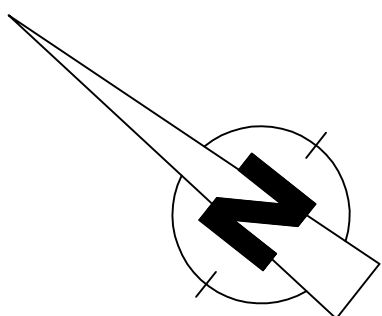
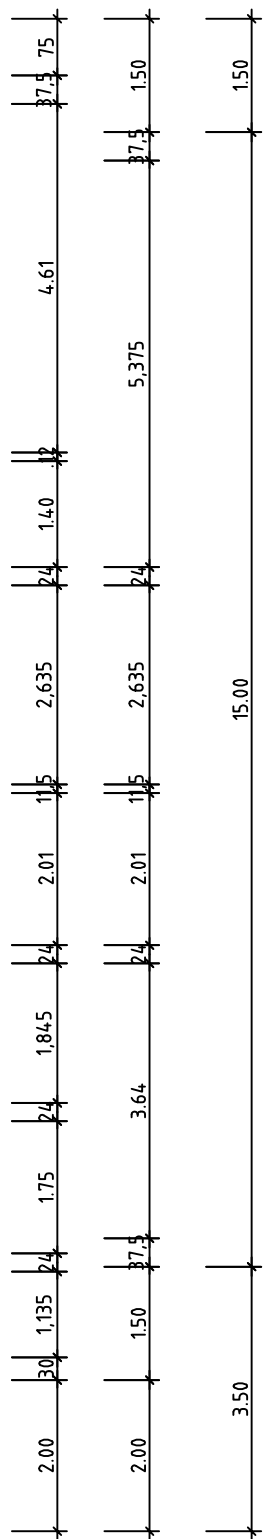
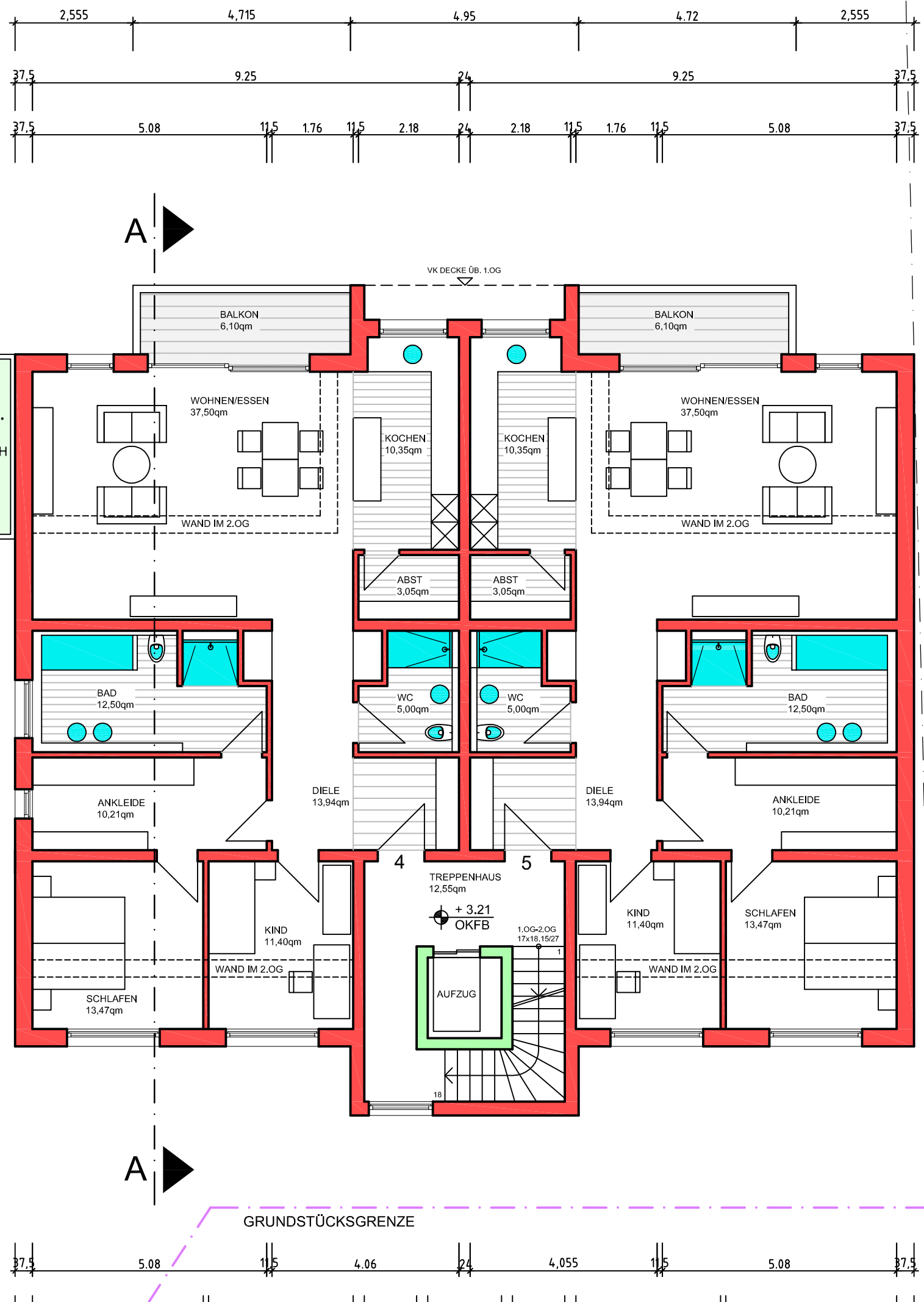
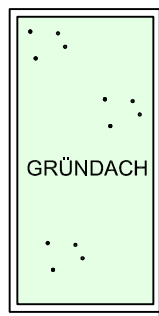
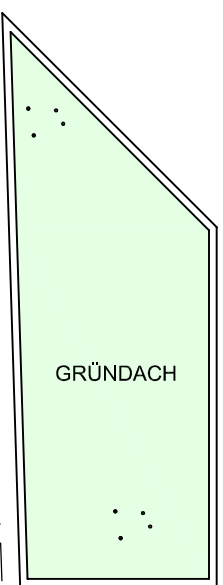
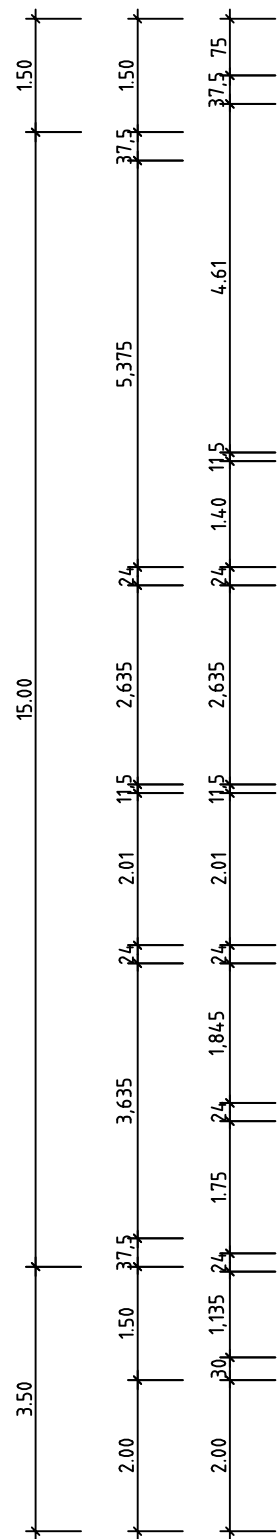
DER BAUHERR

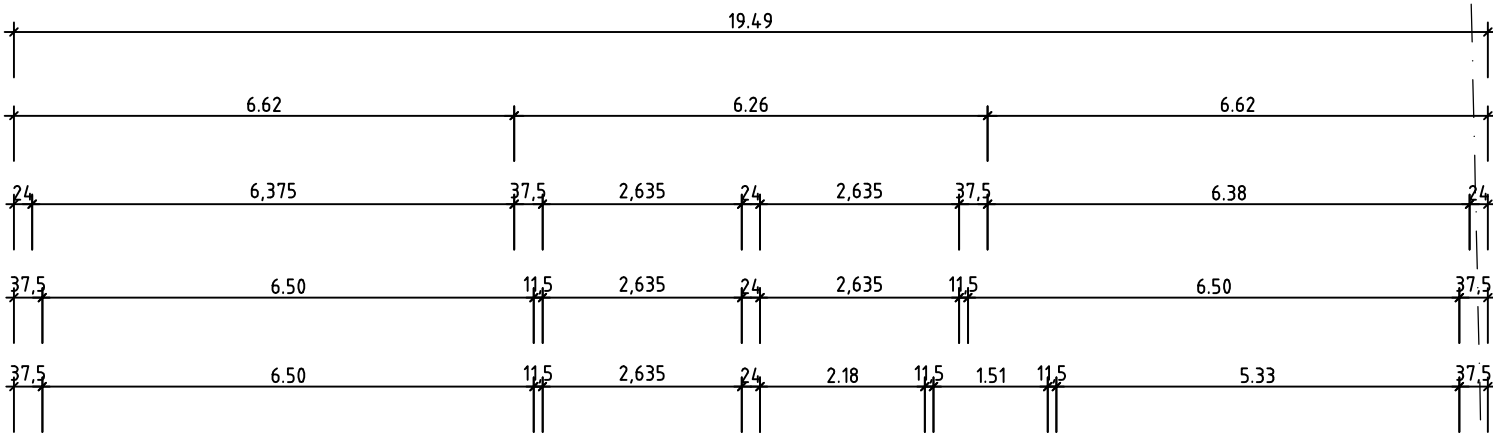
SCHWETZINGEN IM FEBRUAR 2024

M. 1:200

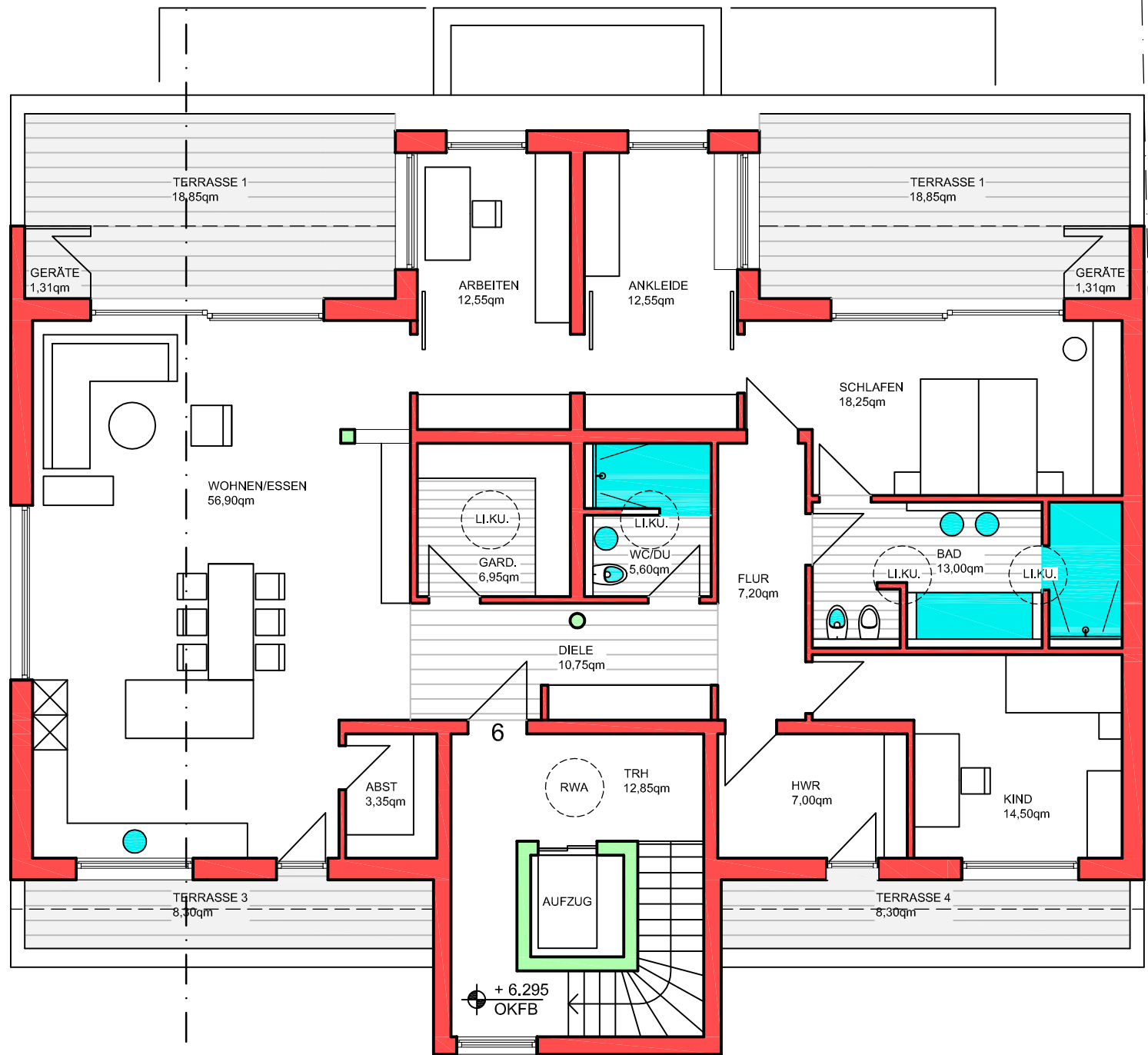




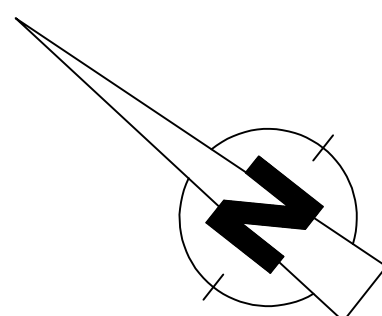
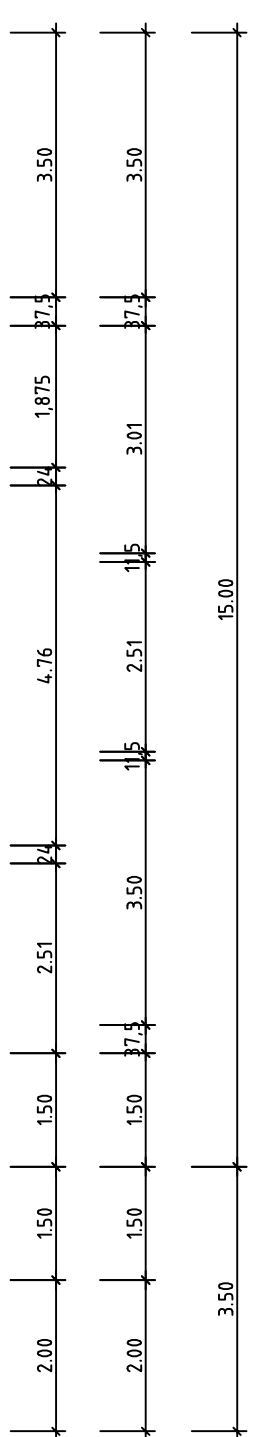
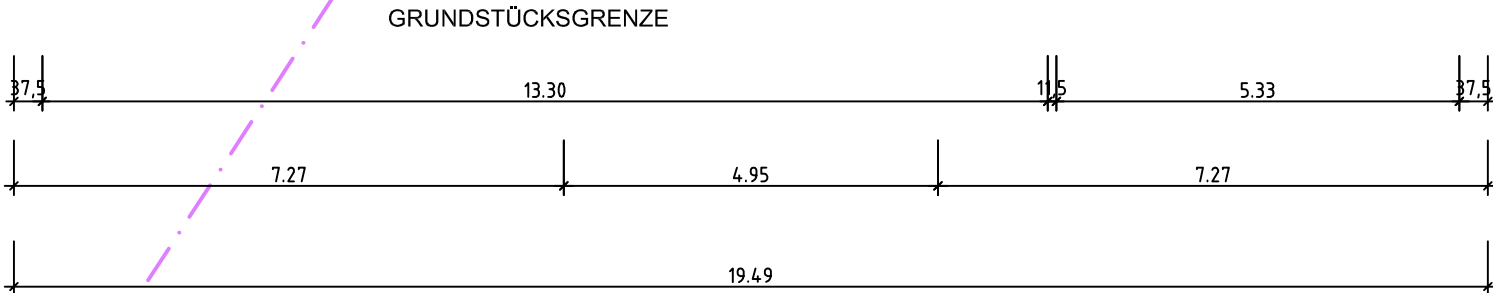




A ▶



A ▶

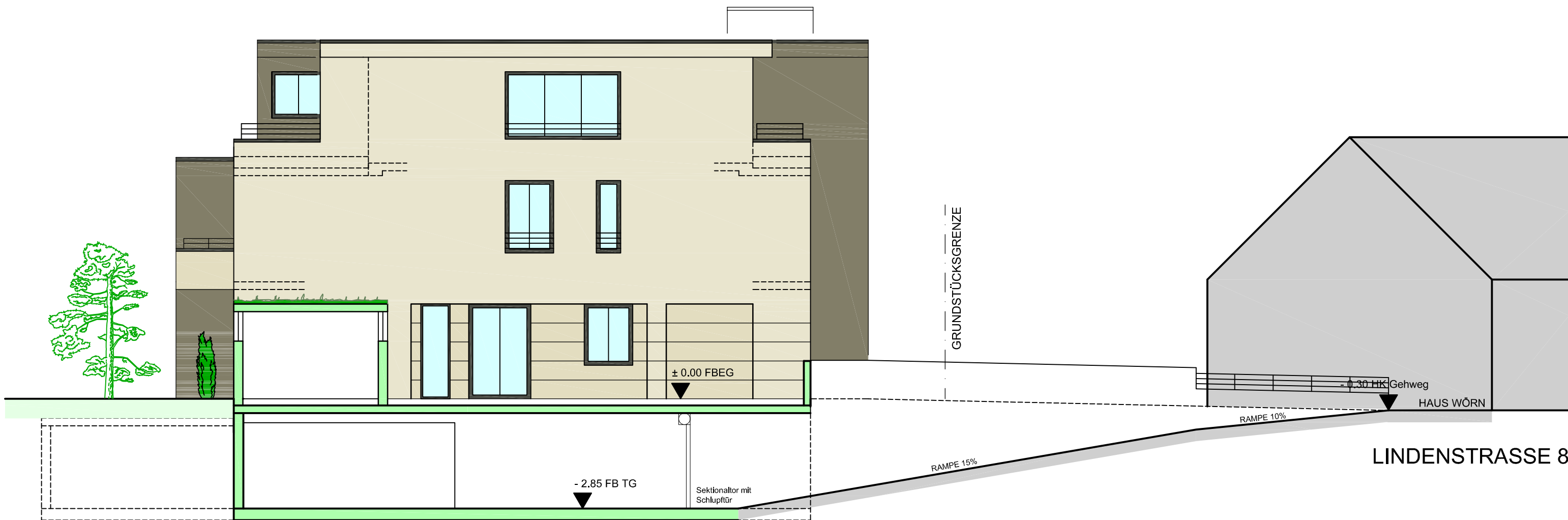


2.OBERGESCHOSS

GRUNDSTÜCKSGRENZE

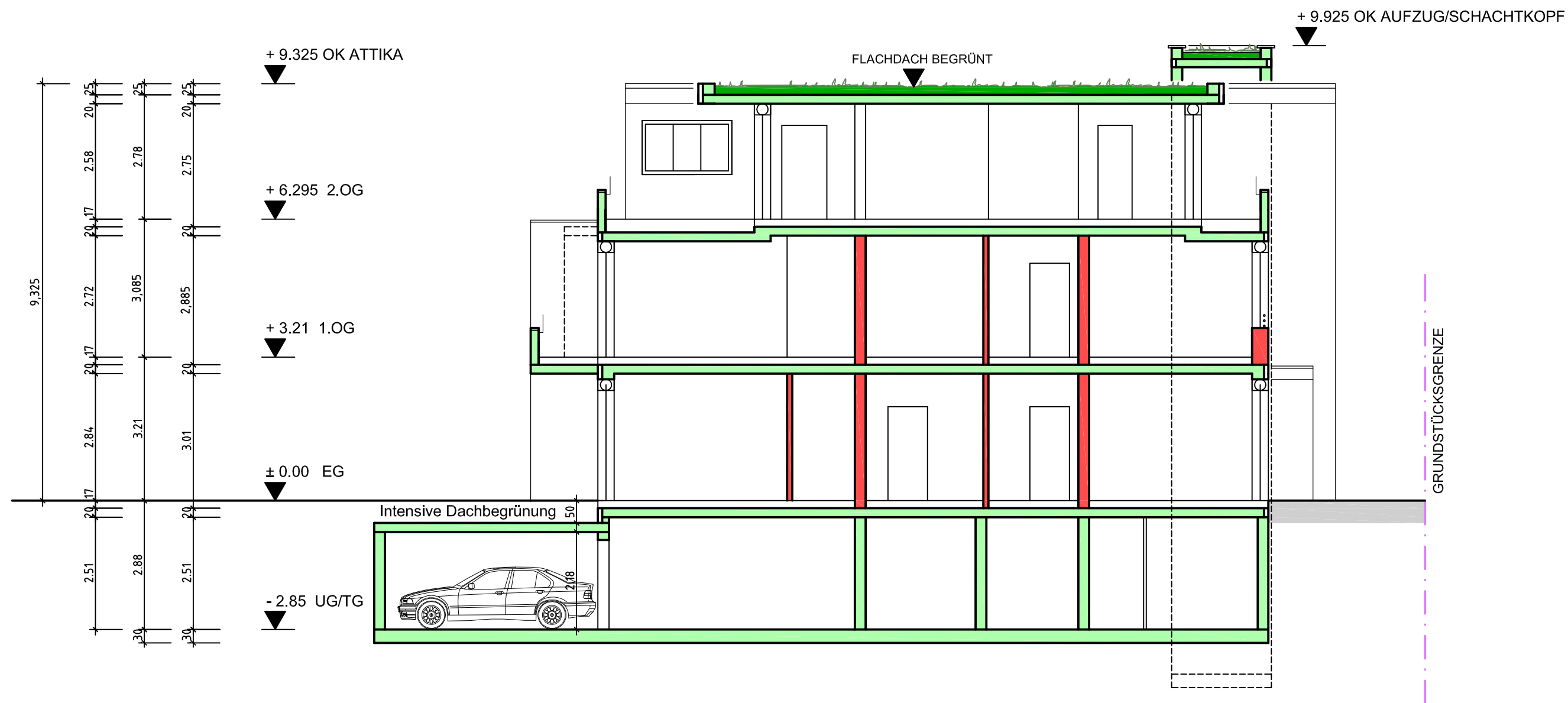


ANSICHT NORD-OST

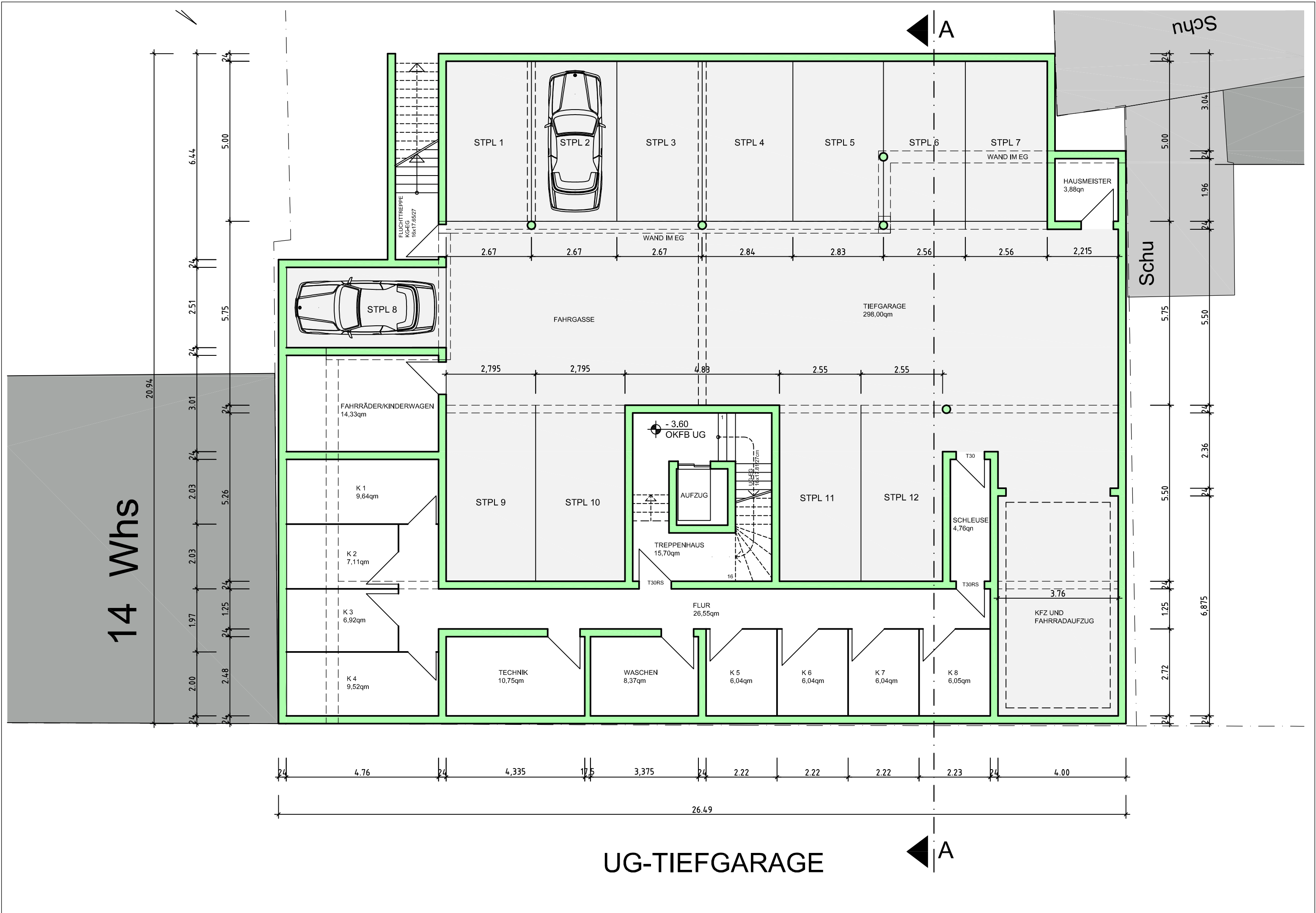




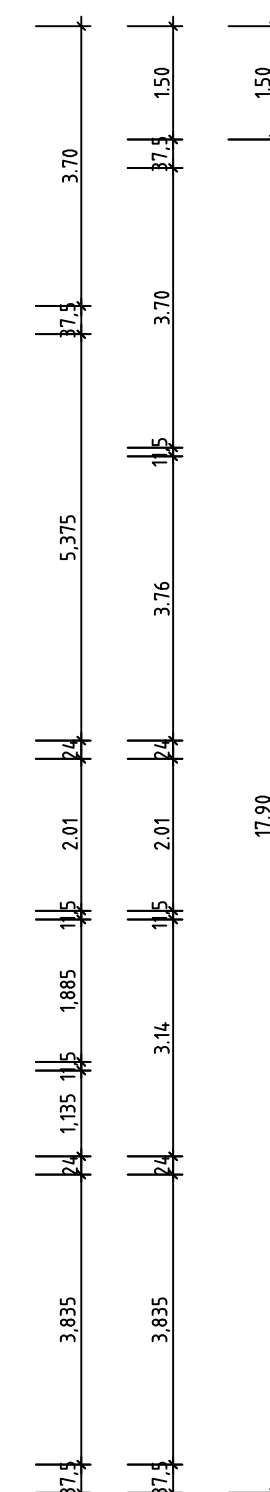
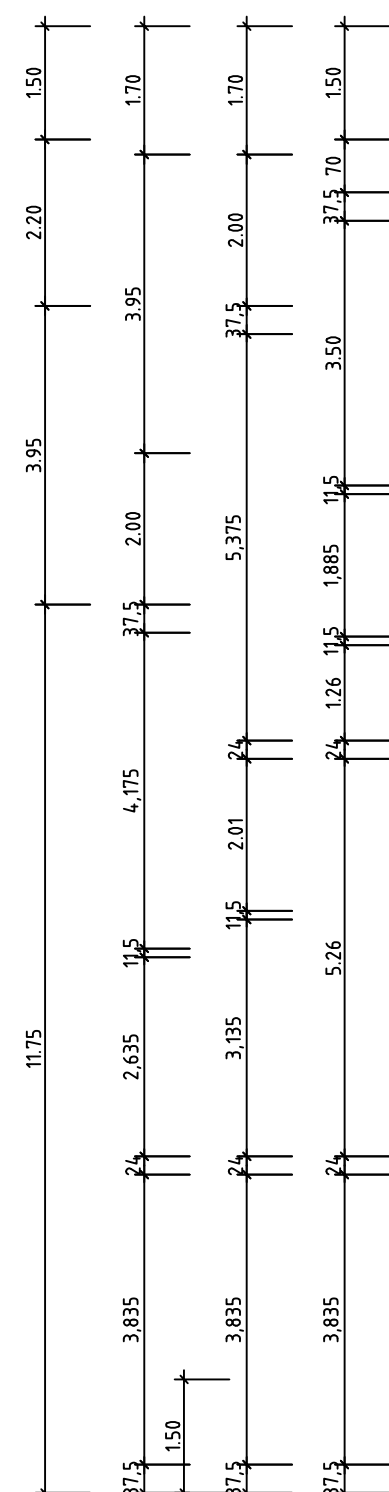
ANSICHT SÜD-WEST

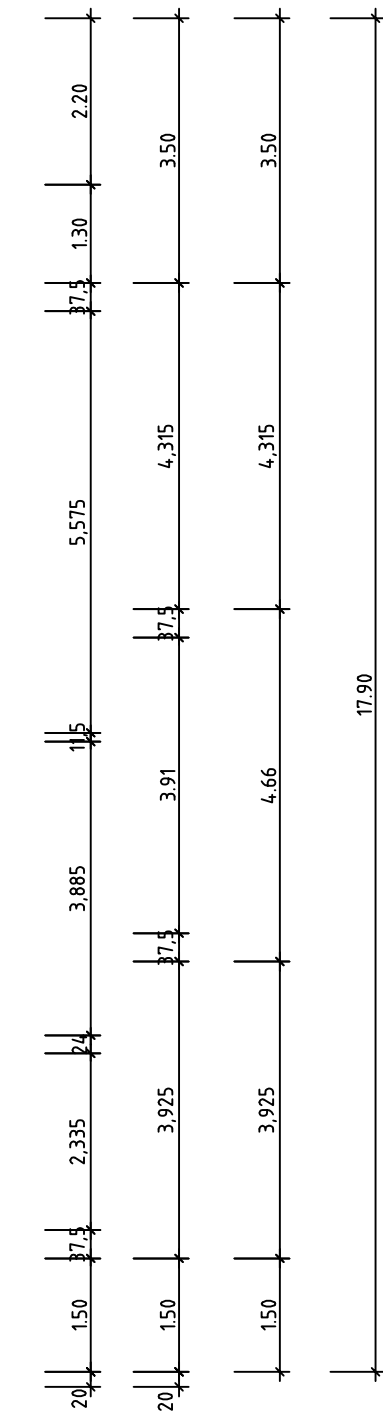
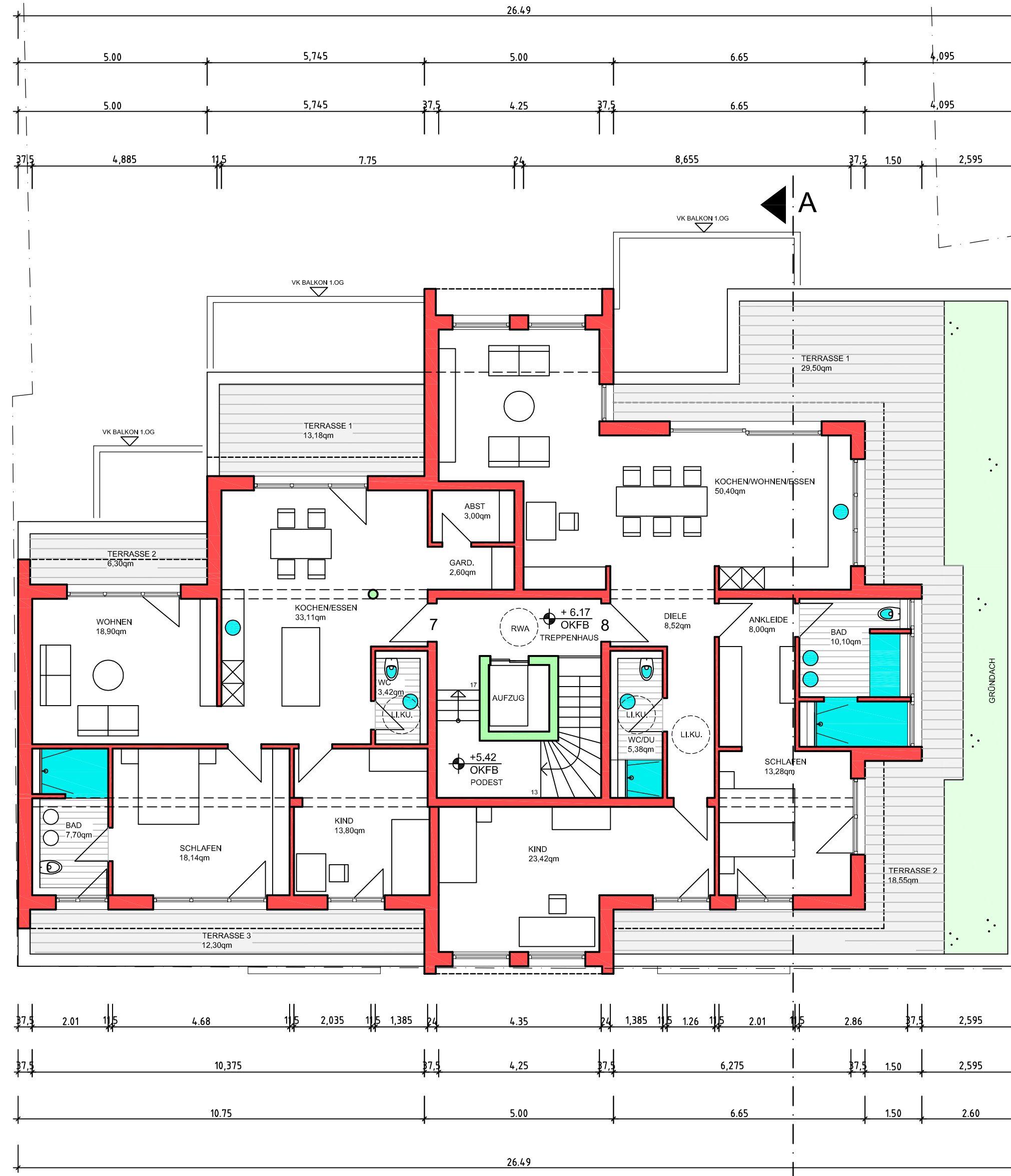
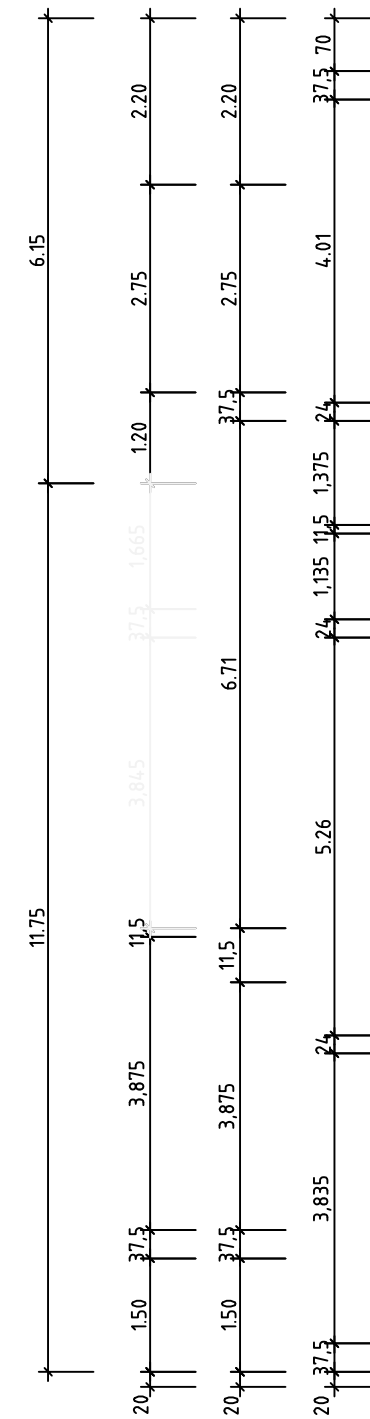
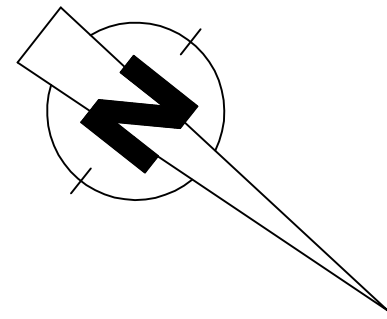


SCHNITT A-A









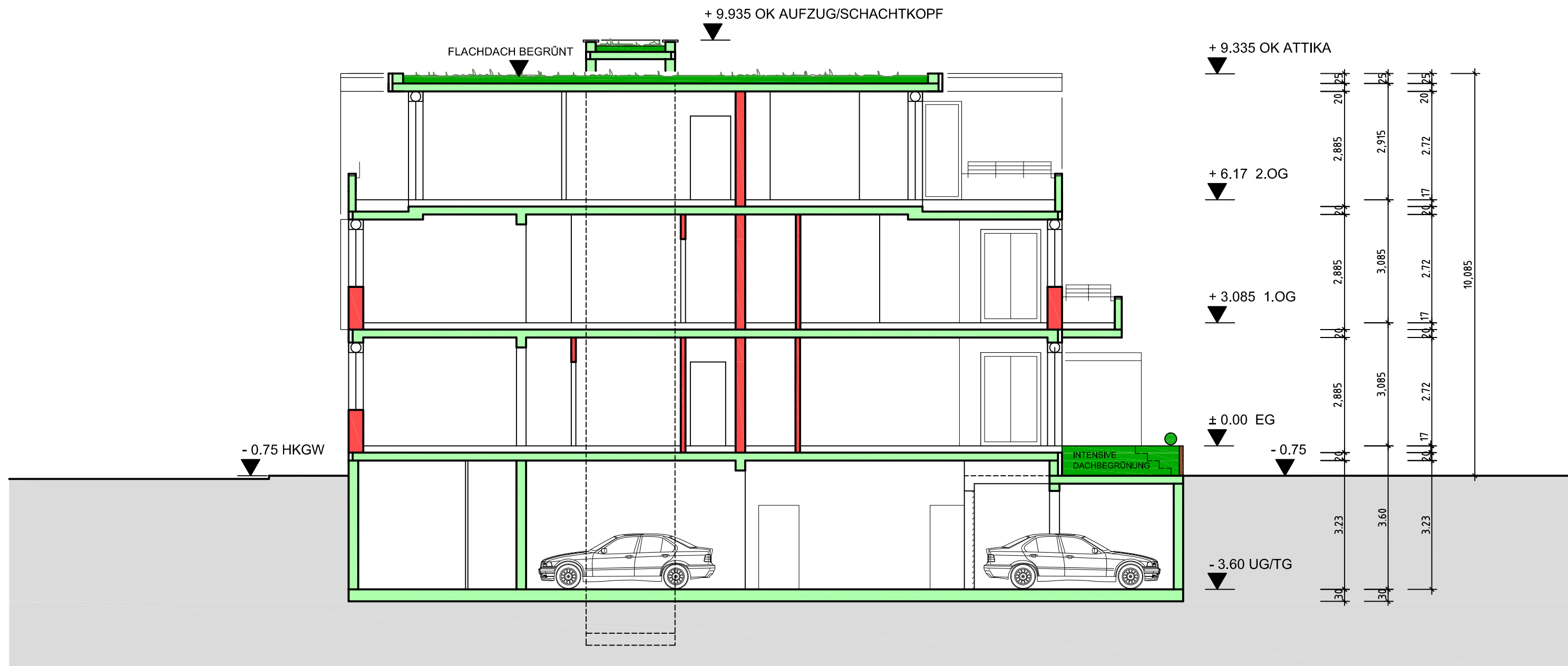
2.OBERGESCHOSS



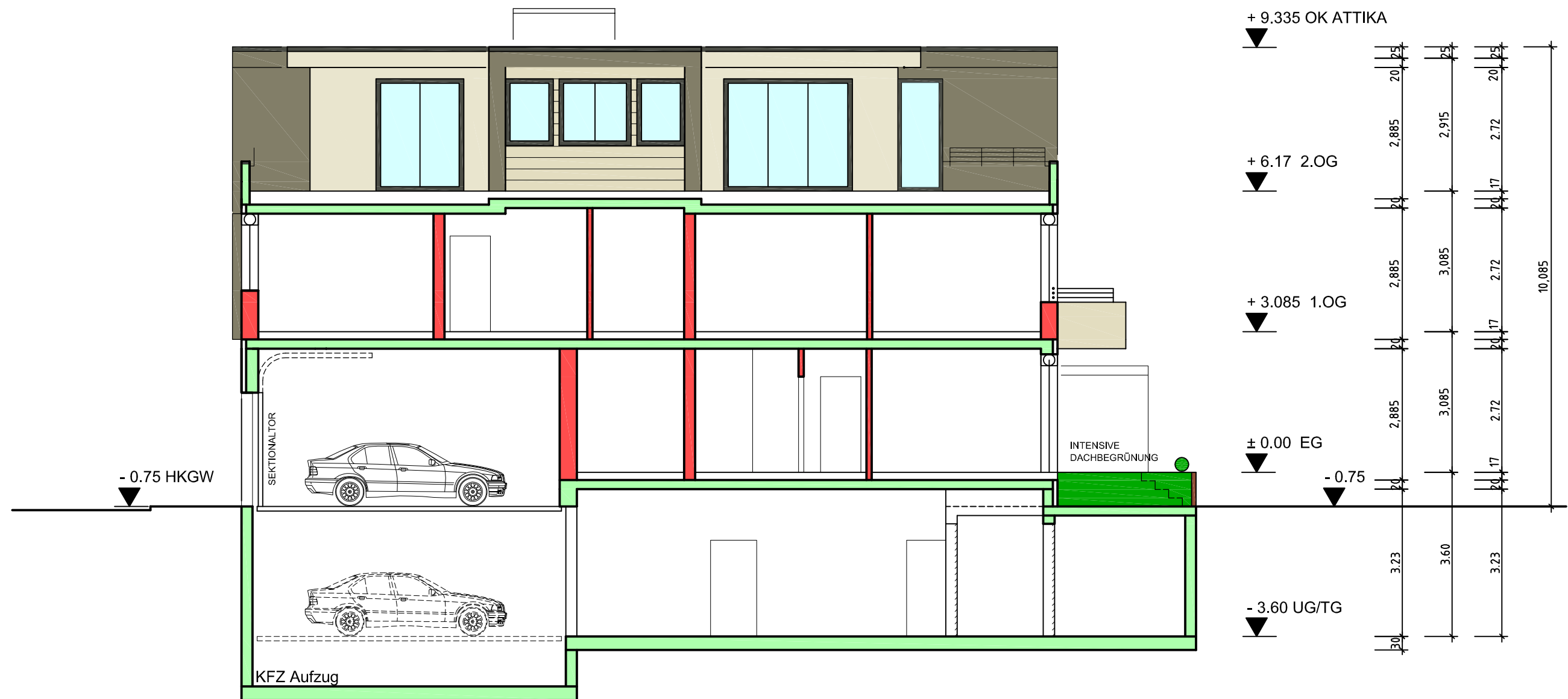
ANSICHT STRASSESEITE NORD-OST



ANSICHT GARTENSEITE SÜD-WEST



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B / ANSICHT NORD-WEST











Vermessungsbüro Knopf

www.vermessung-knopf.de

Rischerstraße 6 • 69123 Heidelberg-Wieblingen • Telefon: 06221/8493-0
e-mail: info@vermessung-knopf.de Telefax: 06221/849344

Lageplan / Übersichtsplan

Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8

Maßstab 1 : 500

über Flurstück Nr. 156/1 und 156/2
der Gemeinde Schwetzingen
der Gemarkung Schwetzingen

zum Baugesuch MBO GmbH, Rohrbacher Straße 33,
69115 Heidelberg

~~Eventuell geplante Bauvorhaben sind nicht eingetragen.
Ein Ortsvergleich hat nicht stattgefunden.~~

Das geplante Bauvorhaben wurde eingetragen.

Für die Übereinstimmung der dargestellten Gebäude
mit der Örtlichkeit, sowie für die Vollständigkeit und
die Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke
und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Heidelberg, den 31.08.2023
Tektur 20.02.2024

Dipl.-Ing. (FH) Simon Knopf
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

[F:\VERMISWZ\23LP094] Sachbearbeiter: NS





Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 21.02.2024

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße“ befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen. Die Dachform wird in den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans neu geregelt, die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die gestalterischen Regelungen werden des Weiteren um die Punkte 2 bis 5 ergänzt.

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

1. Dächer

Es sind Flachdächer bis zu 5° Dachneigung zulässig.

Mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

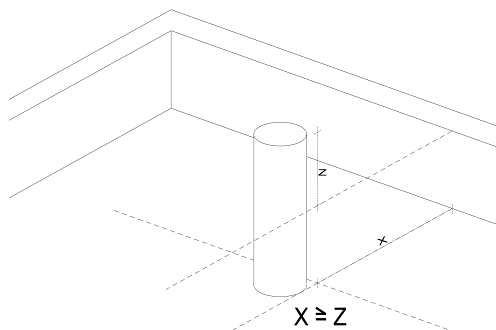


Abbildung – Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

3. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

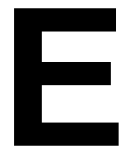
Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

4. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

5. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.



Hinweise

in der Fassung vom 21.02.2024

HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 104 „QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“

1 Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

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. Diese Forderung wurde 2023 erfüllt, in dem die Gebäude im November untersucht wurden, leider ohne Nachweis von Kotspuren, Fraßresten oder Mumien.

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 ausreichend künstliche Brutstätten (Haussperling als Nistkästen (auch freistehend), 2-fache Anzahl der tatsächlichen Brutstätten) anzubieten. Aus heutiger Sicht sind mindestens 5 Brutmöglichkeiten für Haussperlinge (vergleichbar Schwegler Kolonie mit 6 Eingängen) anzubringen. Die CEF-Maßnahmen sind gebäudebezogen durchzuführen, da der Abriss von Gebäuden entscheidend ist. Für den Eingriff in den Lebensraum ist eine Begründung festzusetzen, welche bzgl. der Anzahl von Bäumen mit dem Bestand näherungsweise vergleichbar ist.

Die Anzahl und Funktion (Leitbahn, Nistplatz, eingeschränkter Nahrungsraum) der Bäume auf dem Flurstück 156 und 157/1 sollten weitgehend erhalten bleiben. Sollten durch die Baumaßnahmen bedingte Fällungen notwendig werden, sind die Bäume durch Pflanzungen mit hoher Qualität (dabei ist unbedingt reichend groß dimensionierte Pflanzgruben zu achten) zu ersetzen.

2 Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum Durchführungsvertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-

schutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4 Wasserver- und -entsorgung

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Schwetzingen ist zu beachten.

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 (Abdeckungen, 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.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

5 Grundwasserschutz

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

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

Ein Antrag zur Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist erforderlich

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

6 Richtfunktrassen

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von

Richtfunktrassen abzustimmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

7 DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

in der Fassung vom 21.02.2024

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN NR. 104 „QUARTIER XXXIII, LINDENSTRASSE - LEOPOLDSTRASSE“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis und Planungsziele**
- 2 Planungsverfahren**
 - 2.1 Verfahren
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
 - 5.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung
 - 5.2 Belastungen
 - 5.3 Artenschutz
 - 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung**
- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 7.6 Private Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“
 - 7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
- 8 Örtliche Bauvorschriften**
 - 8.1 Dächer
 - 8.2 Abfallbehälterstandplätze
 - 8.3 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung
 - 8.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen
 - 8.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

1 Planerfordernis und Planungsziele

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu der ehemaligen Gärtnerei Wörn. Es handelt sich um eine derzeit ungenutzte innerstädtische Brachfläche. Für das Plangebiet hat die MBO GmbH, Heidelberg eine konkrete Planung des freien Architekten Remo Dippe, Schwetzingen vorgelegt, die die Entwicklung der Brachfläche zu Wohnzwecken vorsieht. Diese Planung entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Schwetzingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebiets. Eine Konversion der ungenutzten Brache hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Stadt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Der Vorhabenträger kann über die erforderlichen Grundstücksflächen verfügen und ist bereit und in der Lage, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Planungsverfahren

2.1 Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.
- Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich Schwetzingens und ist umgrenzt von überwiegend Wohngebäuden. Nach Südwesten begrenzt die Lindenstraße das Baugebiet, im Nordosten die Leopoldstraße.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich bestehen. Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich daher nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Quartier XXXIII“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung zur ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2023 in Kraft getreten ist.

5 Örtliche Gegebenheiten

5.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Quartier um das Plangebiet herum zeichnet sich entsprechend der Innenstadtlage durch eine Mischung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen besonders entlang der Mannheimer Straße und im Bereich des Geltungsbereichs durch den ehemaligen Gärtnereibetrieb aus.

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 Innenbereich zeichnet sich durch tiefe Gartengrundstücke aus.

Die Grundstücke des geplanten Bauvorhabens werden über das vorhandene Straßennetz (Lindenstraße / Leopoldstraße) erschlossen, wobei es sich bei der Leopoldstraße um eine Stichstraße handelt. Diese wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Verkehrliche Erschließung

(Stellungnahme des Ordnungsamts Schwetzingen, 25.01.2024)

Von Seiten des Ordnungsamts werden keine Bedenken hervorgebracht.

5.2 Belastungen

Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten auf dem Grundstück wird eine Abfrage bezüglich Kampfmittelfreiheit empfohlen.

Immissionen

(Schalltechnische Stellungnahme zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Dezember 2023)

Die Beurteilungspegel hinsichtlich der Zu- und Abfahrten von und zu den Tiefgaragen sowie die Beurteilung nach TA Lärm sind im Anhang detailliert für alle betrachteten Immissionsorte tabellarisch aufgeführt. Die Beurteilungssituation ist im Anhang im Plan 6754-01 dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Geräusche durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrten die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)

tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts („lauteste Nachtsunde“ in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Der höchste Beurteilungspegel im Zeitbereich tags wird mit 36,5 dB(A) und im Zeitbereich nachts mit 34,7 dB(A) jeweils am Immissionsort Nr. 4 (Plangebäude Lindenstraße 8, Erdgeschoss) ermittelt. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mindestens 18,5 dB tags und 5,3 dB nachts unterschritten. Vorbelastungen durch Geräusche benachbarter Betriebe im Sinne der TA Lärm bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klima

(Stellungnahme zur Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen, IB Matthias Rau, Heilbronn, Dezember 2023)

Die Analyse der bestehenden Istbebauung sowie der Planung ergibt folgendes:

- *Das Plangebiet ist im heutigen Istzustand nicht Bestandteil einer Lüftungsschneise;*
- *das Plangebiet profitiert auch nicht von einem Flurwindssystem, das sich insbesondere bei Strahlungswetterlagen zwischen dem Schlossgarten und dem bebauten Umfeld ausbilden könnte, da der direkte Weg verbaut ist;*
- *die im Istzustand vorhandene Grünfläche im Innenbereich des Areals mit dem Plangebiet ist nicht Teil einer großräumigeren Grünvernetzung;*
- *durch die beiden geplanten Neubauten ist somit keine „Verblockung“ wichtiger Lüftungsschneisen gegeben;*
- *wesentlich ist allerdings, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten „funktionieren“. Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumpflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenflächen zu achten.*
- *Gebäudebezogen sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.*

Aus gutachterlicher Sicht ist im gegebenen Fall die Neubebauung unter Beachtung der beiden zuletzt genannten Spiegelstriche umsetzbar.

5.3 Artenschutz

(Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zur Beurteilung der Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, aglR, Ötigheim, Dezember 2023)

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen zweier Begehungen am 28. und 29. September 2015 sowie einer ergänzenden im Frühjahr 2016 abgeprüft und im Jahr 2023 aktualisiert.

Die Begehungen im November 2023 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, an / in den Gebäuden bzw. den Bäumen. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer konnten im Geltungsbereich 2015/2016 auf den begangenen Grundstücken nicht festgestellt werden, das Ergebnis ist auf 2023 übertragbar.

An planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an / in den Gebäuden bzw. Bäumen ist nur der Haussperling vorhanden, die Nistplätze der Türkentaube liegen außerhalb. Für erstere sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die Bestimmung des Umfanges muss gebäudebezogen unmittelbar vor der Veränderung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan / geplante Bebauung löst durch die Überbaumöglichkeit von Grün- und Hofflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus, wenn die Maßnahmenvorschläge befolgt werden.

Die vorkommenden Bäume sollten hinsichtlich Anzahl und Qualität so weit möglich gehalten werden bzw. durch entsprechende Pflanzungen ersetzt werden.

5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

Grundsätzlich ist geplant das Niederschlagswasser vollständig über sickerfähige Mulden im rückwärtigen Grundstücksbereich dem Erdreich zuzuführen. Grundlage ist hier das Ingenieurgeologische Gutachten, erstattet von Büro Töniges aus Sinsheim.

6 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Die geplante Bebauung entlang der Leopoldstraße sieht in den untersten Geschossen (Untergeschoss, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) zu den nachbarlichen Grenzen eine Grenzbebauung vor. Das zweite Obergeschoss ist hingegen von der seitlichen Grundstücksgrenze der Leopold Straße 8 im Sinne der Abstandsflächenregelung nach LBO(Landesbauordnung) abzurücken. Dieses zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss geplant, welches sich deutlich von den Gebäudekanten der darunterliegenden Geschosse auf Seiten der Leopoldstraße nach innen versetzt ordnet. Ähnlicher Ansatz herrscht an der Gebäuderückseite. Auch hier zeigt sich das zweite Obergeschoss als Staffelgeschoss, jedoch auf ein deutliches eingerücktes Maß zu den darunterliegenden Geschossen, mit dem Anspruch auf den freien Flächen im zweiten Obergeschoss großzügige Dachterrassen zu gestalten.

Ähnliche Gebäudestrukturen in äußerlicher Anmutung zu der Bebauung Leopoldstraße sollen sich in einem Assemble in der Lindenstraße wiedergeben. Dennoch ist die Stellung des Gebäudes als Sonderfall zu betrachten. Die Stellung der Bebauung liegt aus Sicht des Planers in zweiter Reihe, gleichsam die Erschließung eine besondere Herausforderung mit sich bringt. Hier ist auf die Erschließung der Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs hinzuweisen. Auf Grund der tief im Grundstück liegenden neuen Bebauung, entsteht die Möglichkeit zum Ansatz einer Zufahrtsrampe zur Tiefgaragenebene im Untergeschoss. Parallel zu der Tiefgaragenzufahrt wird unter Zäsur eines Grünstreifens der Zuweg zur fußläufigen Erschließung der Bebauung separiert. Dabei ist zu erwähnen, dass die Vorgaben des Bebauungsplans und den Möglichkeiten seiner Bebauung auf dem verbleibenden Grundstücksanteil der Lindenstraße 8 vollständig erhalten bleiben. Gleichsam bedeutet, dass in einem ausreichenden Maß Abstandsflächen der geplanten und in einer Zukunft liegenden Bebauung auf dem Grundstück der Lindenstraße 8 gegeben sind.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Teile des Untergeschosses Sowohl in der Leopoldstraße als auch in der Lindenstraße als Tiefgarage mit Einzelstellplätzen vorgesehen. Unter Betrachtung des Wohnungsgemenges und unter Berücksichtigung den Vorgaben zur Stellplatzregelung nach LBO werden in der Lindenstraße 12 Stellplätze und in der Leopoldstraße 8 Stellplätze gegeben sein. Die Außenkanten der Tiefgaragen sind im rückwärtigen Bereich außerhalb

der Baugrenze geplant. Die Höhenlage der Tiefgaragendecke liegt zur +/- 0,00 Ebene deutlich tiefer und bietet somit die Möglichkeit einer intensiven Dachbegrünung in Teilen der Fläche. Verbleibende Flächen bilden Terrassenflächen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrtsrampe bzw. über einen Kfz-Aufzug.

Die Freiflächen zwischen den neuen Bebauungen der Leopoldstraße und Lindenstraße werden zu einem großen Teil den Wohnungen in den Erdgeschosebenen zugeteilt. Dieses erfolgt in einem ausgewogenen Verhältnis, dass Außenraum für Gemeinschaftsanlagen und Pflanzungen als Gehölze in zweiter und dritter Ordnung gegeben sind.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan

7.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entsprechend der Innenstadtlage werden alle im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, während ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden um die wohngebiets-typischen Nutzungen zu stärken und ein hohes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen zu vermeiden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Grundflächenzahl

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Allgemeinen Wohngebiet wird der allgemein zulässige Orientierungswert von 0,4 überschritten.

Die GRZ-Erhöhung resultiert insgesamt aus der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne Lungen-Konzept) sowie der Errichtung von zeitgemäßen Mehrfamilienhäusern mit einem differenzierten Wohnungsmixes und der zugehörigen

Terrassen-/Balkonflächen, die die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner weiter verbessern.

Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die festgesetzte GRZ von 0,8 liegt über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies ist städtebaulich gut begründbar anhand der festgesetzten privaten Grünfläche, welche das Grüne Lungen-Konzept sichert.

Das Ziel eines möglichst breitbandigen und vielfältigen Wohnungsangebotes führt hierbei ebenfalls zu erhöhten Terrassen- bzw. Balkonflächen. Diese fließen vollständig in die GRZ-Berechnung ein und sind dadurch mitverantwortlich für die Erhöhung des überbauten Flächenanteils (GRZ I).

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit wird zwar die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben, um eine großflächige Tiefgarage zu ermöglichen. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem kommt dies der Wohn- und Aufenthaltsqualität des Quartiers und seinem Umfeld sehr zugute.

Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein urbanes Quartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Dabei kommt es insbesondere durch die verdichtete Bauweise zu einer Überschreitung der GRZ. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 ist keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO darf jedoch aufgrund der privaten Grünfläche im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerts für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.
- Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden.

Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Für Allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird der Einbindung

in die Umgebung und in das Landschaftsbild entsprochen. Technische Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsrohre, Solaranlage, Photovoltaikanlage, etc.) dürfen die tatsächlich realisierte Höhe bis zu 1,00 m überschreiten.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Zur Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Gebäuden auch als direkter Anbau (z.B. zum Bestand) und als Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht angebaut wird sind die notwendigen Abstände gem. LBO einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen von den in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Dies ermöglicht unter anderem den Stellplatznachweis in Tiefgaragen.

7.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die Zulässigkeit von unterirdischen Tiefgaragen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen ermöglicht.

Tiefgaragen i.S.d. § 1 (3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Da oberirdische Stellplätze und Garagen / Carports unzulässig sind, wird eine unverhältnismäßig starke Versiegelung vermieden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für Fahrradstellplätze, Müll, Wege, Zäune sowie Spielplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzungen sichern die Realisierung der städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Qualität der Freiflächen.

7.6 Private Grünflächen

Zentraler Bestandteil des Quartiers ist die private Grünfläche, um dem Grünen-Lungen-Konzept gerecht zu werden. Sie dient als wohnungsnaher Freiraum und ermöglicht Begegnungen sowie Aktivitäten. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Der Grüncharakter der Hauptnutzung herrscht vor.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung/ Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind befestigte

Grundstücksflächen, die außerhalb von Tiefgaragen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterbelägen in nicht gebundener Bauweise auszuführen. Durch die Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Teilen der Tiefgaragen wird die geplante Flächenversiegelung zum Teil kompensiert, der Regenwasserabfluss verzögert und stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt und zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen werden im Vorhabenplan konkrete grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche die allgemeine Begrünungspflicht weitergehend steuern.

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Durch die Anpflanzbindung von Bäumen und Sträuchern werden eine stadtklimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt und entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung Ersatzhabitate für geschützte Tierarten geschaffen. Eine besondere Bedeutung kommt den Baumpflanzungen in den geplanten Straßenräumen zu.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung werden Möglichkeiten zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, der mikroklimatischen Gebietsoptimierung und der Niederschlagswasser-Retention geschaffen. Außerdem werden Aufenthaltsräume und Futterquellen für Insekten und Vögel geschaffen.

7.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dächer

Es sind Flachdächer bis zu 5° Dachneigung zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbilds und des Umweltschutzes und des Schutzes von nachbarschaftlichen Interessen auf ein für notwendig erachtetes Maß, lassen aber trotzdem noch ausreichend Spielraum für die Realisierbarkeit des geplanten Bauvorhabens. Die Abweichung der Dachform im Vergleich zur Gestaltungssatzung lässt sich dahingehend begründen, dass man zeitgemäßes Wohnen zulassen möchte. Da sich die Gebäude nicht an der Haupteerschließungsachse befinden und das nähere Umfeld ebenfalls ähnliche Gebäudetypologien aufweist, ist diese Abweichung von der Gestaltungssatzung aus gestalterischen Gesichtspunkten möglich. Es sind nur Flachdächer – jeweils mit Dachbegrünung - zulässig. Durch die Begrünung dieser Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen

und im Sinne einer klimaverbessernden, CO₂-neutralen Energienutzung gewünscht.

8.2 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

8.3 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

8.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

8.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,5 Stpl. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden.