



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 104
und Örtliche Bauvorschriften
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Quartier XXXIII, Lindenstraße-
Leopoldstraße“

FASSUNG ZUM ERNEUTEN OFFENLAGEBESCHLUSS

20.11.2024

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

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030, Fax. – 8310399
mail@planer-ka.de
www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de

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 20.11.2024**

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.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 Abs. 2 BauGB vom
bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom
bis

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 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

Matthias Steffan

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 Abs. 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

G	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom
H	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom
I	Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8	in der Fassung vom
J	Aktualisierung der schalltechnischen Stellungnahme	in der Fassung vom
K	Verschattungsstudie	in der Fassung vom

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 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:

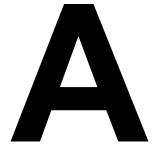
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2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

.....
Matthias Steffan
Oberbürgermeister



Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 20.11.2024



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

g geschlossene Bauweise

Baugrenze (gilt ausschließlich für Terrassen und Balkone)

Baugrenze

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

Private Grünflächen

- 15. Sonstige Planzeichen

NA/TGa/FS 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

Matthias Steffan
Oberbürgermeister

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 M 1:500 DIN A2 20.11.2024
Bearbeiter: JeJ, PB



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

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 20.11.2024

**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 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a 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.

Ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 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 darf mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO 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 Abs. 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 Abs. 6 und 23 BauNVO)

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 August/September 2024

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 18 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 / Übersichtsplan Leopoldstraße 10-12 und Lindenstraße 8A (September 2024)
2	VEP Grünflächen- und Übersichtsplan (September 2024)
3	VEP Lindenstraße Grundriss UG (August 2024)
4	VEP Lindenstraße Grundriss EG (August 2024)
5	VEP Lindenstraße Grundriss 1. OG (August 2024)
6	VEP Lindenstraße Grundriss 2. OG (August 2024)
7	VEP Lindenstraße Ansicht Süd-West und Ansicht Nord-Ost (August 2024)
8	VEP Lindenstraße Ansicht Nord-West und Schnitt A-A (August 2024)
9	VEP Leopoldstraße Grundriss UG (August 2024)
10	VEP Leopoldstraße Grundriss EG (August 2024)
11	VEP Leopoldstraße Grundriss 1. OG (August 2024)
12	VEP Leopoldstraße Grundriss 2. OG (August 2024)
13	VEP Leopoldstraße Ansicht Nord-Ost und Süd-West (August 2024)
14	VEP Leopoldstraße Schnitt A-A und Schnitt B-B (August 2024)
15	VEP Straßenansicht – Fassade Lindenstraße (August 2024)
16	VEP Gartenansicht - Lindenstraße (August 2024)
17	VEP Straßenansicht – Fassade Leopoldstraße (August 2024)
18	VEP Gartenansicht – Leopoldstraße (August 2024)



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 10-12 und Lindenstraße 8A**

Maßstab 1 : 500

Flurstück Nr.	156/1 und 156/2
der Gemeinde	Schwetzingen
der Gemarkung	Schwetzingen
zum Baugesuch	MBO GmbH, Rohrbacher Straße 33, 69115 Heidelberg

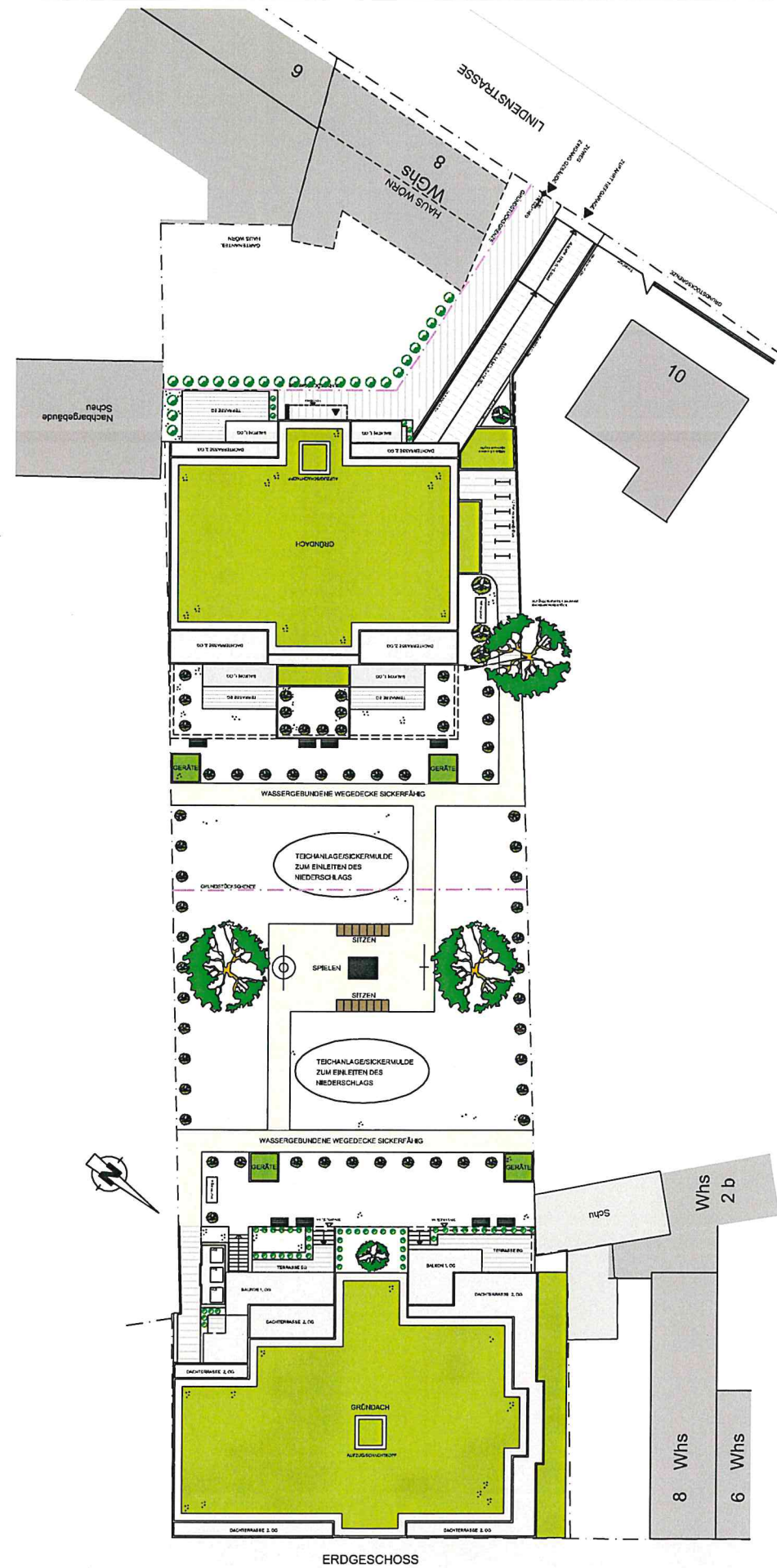
Eventuell geplante Bauvorhaben sind nicht eingetragen.
Ein Ortsvergleich hat nicht stattgefunden.

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.

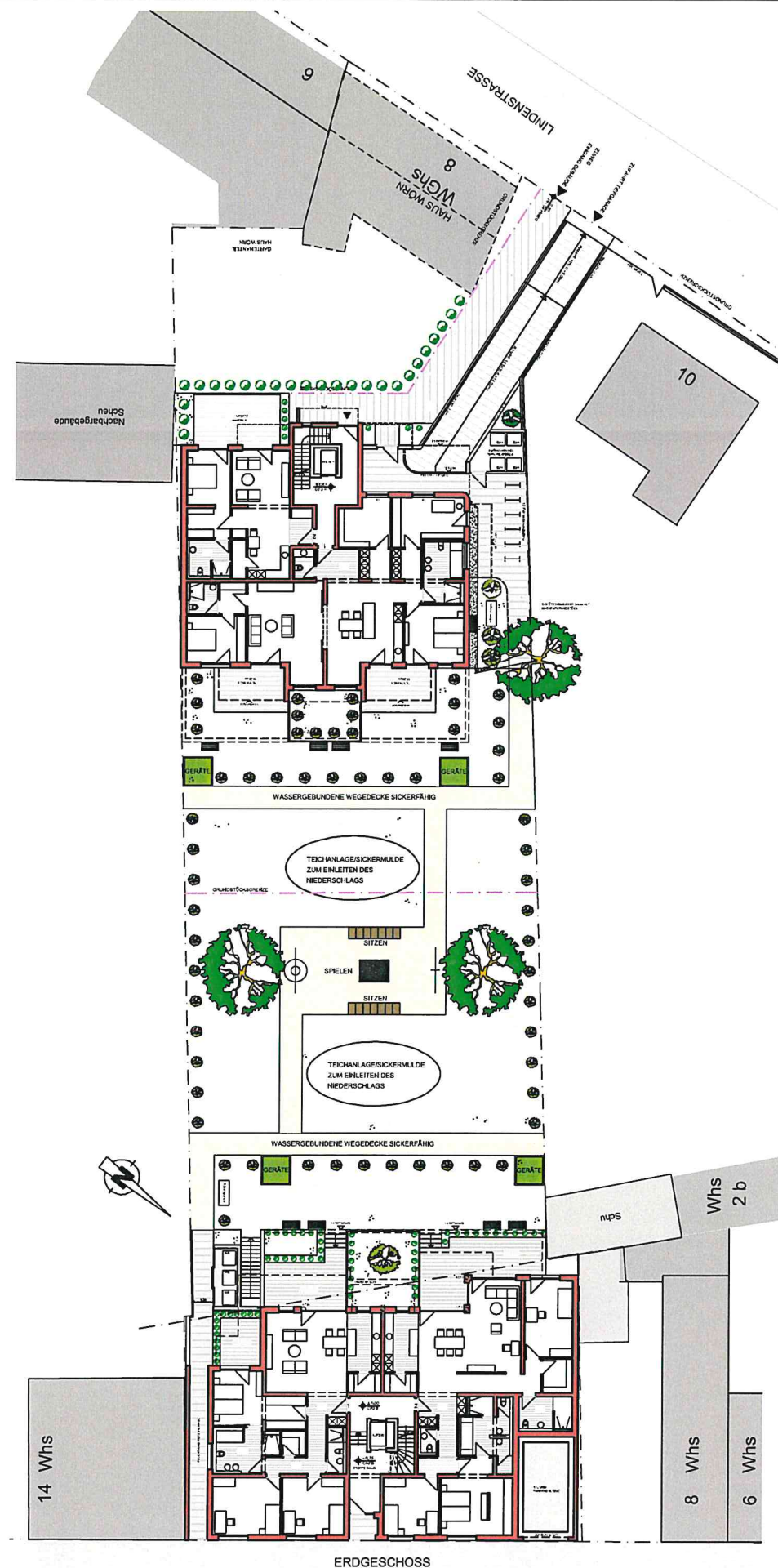
Heidelberg, aktueller Stand 11.09.2024

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

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



LEOPOLDSTRASSE
GRÜNFLÄCHENPLAN



LEOPOLDSTRASSE
ÜBERSICHTSPLAN

LINDENSTRASSE EG $\pm 0,00$ = OKFB= 101,51ü.NN
LEOPOLDSTRASSE EG $\pm 0,00$ = OKFB= 102,45ü.NN

BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12 UND LINDENSTRASSE 8A
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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

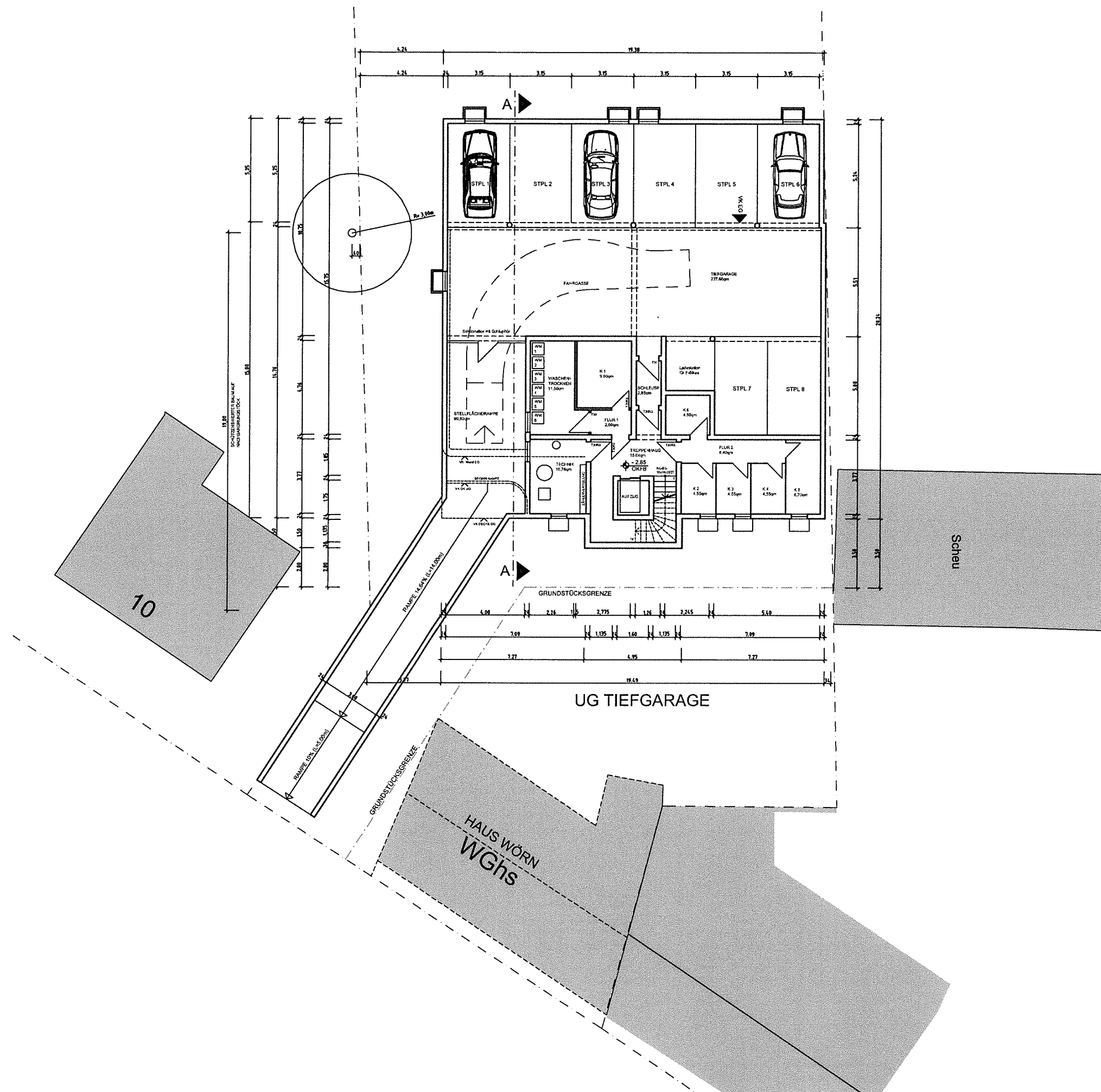


GRÜNFLÄCHEN- UND ÜBERSICHTSPLAN

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM SEPTEMBER 2024 M. 1:200 P 01



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LINDENSTRASSE 8A
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 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



UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

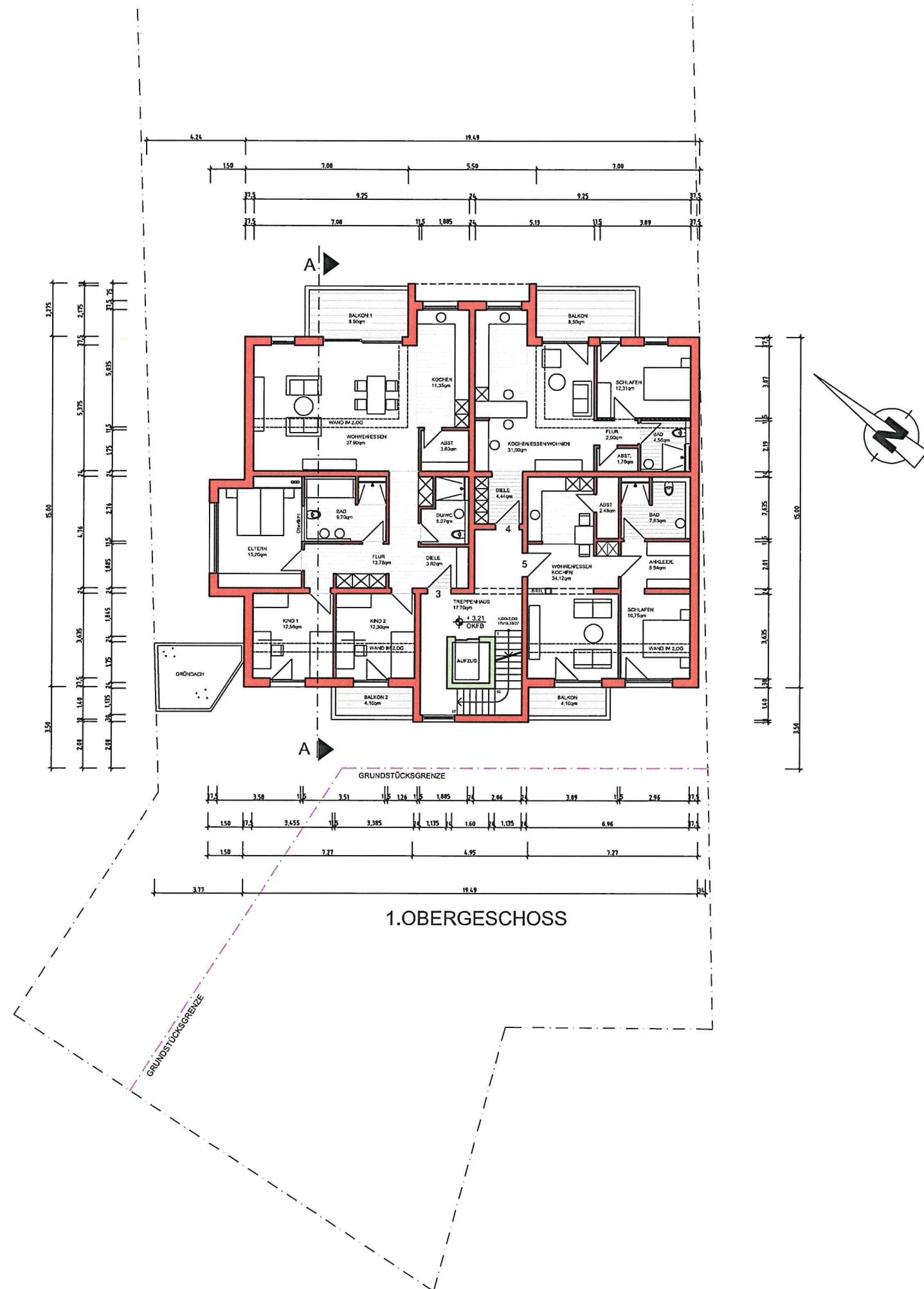
SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 01

BAUANTRAG

M. 1:100	P 02
----------	------



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LINDENSTRASSE 8A
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 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



1.OBERGESCHOSS

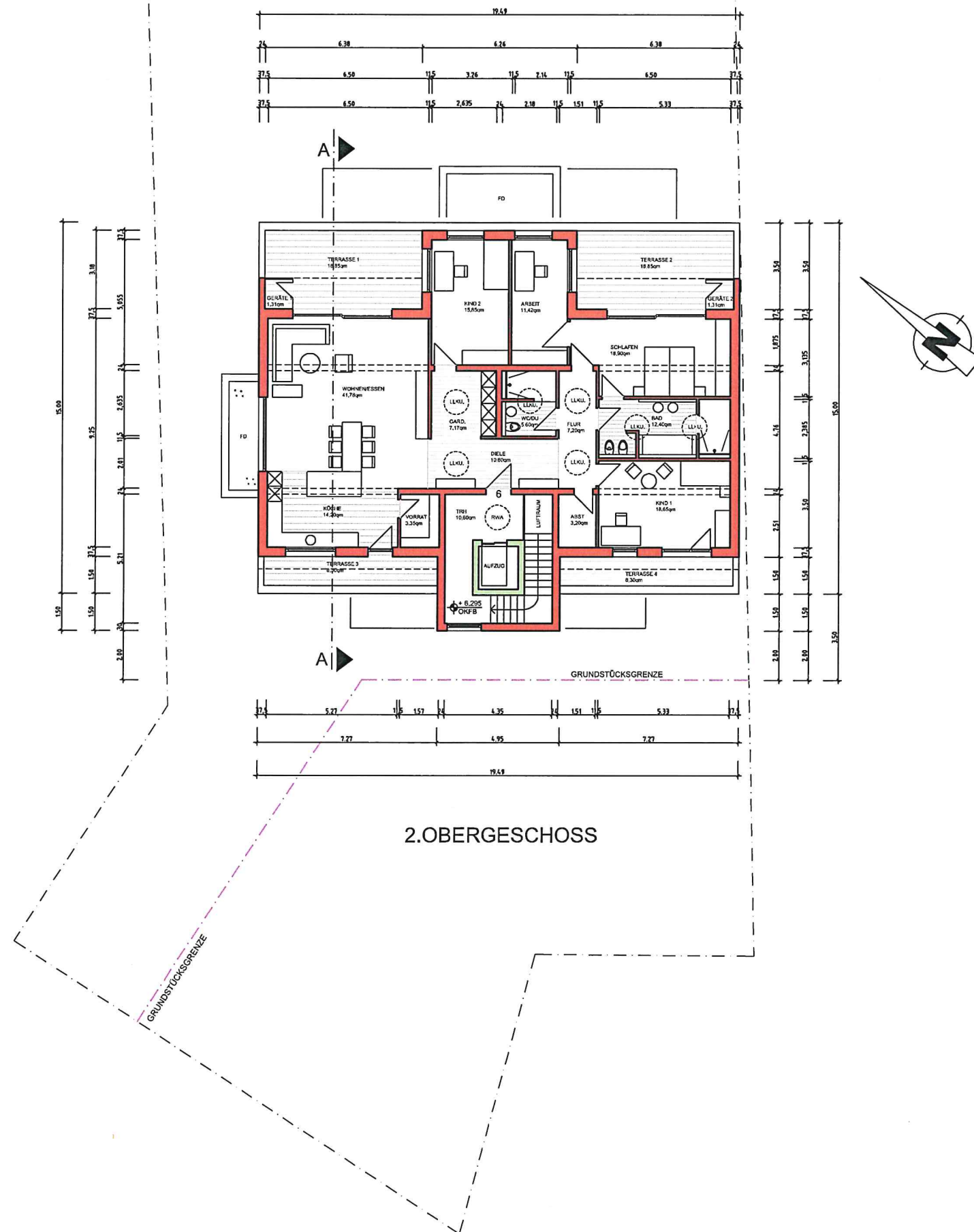
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 03



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LINDENSTRASSE 8A
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 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



2.OBERGESCHOSS

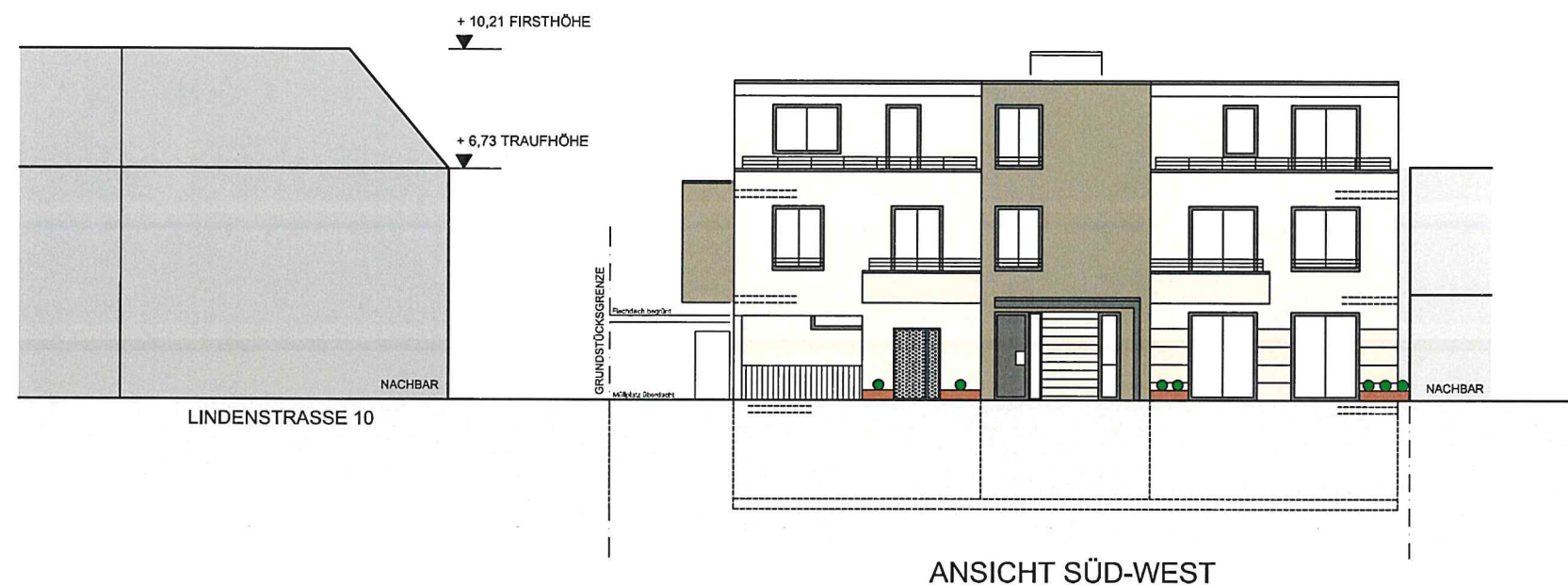
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 04



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LINDENSTRASSE 8A
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 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



ANSICHT SÜD-WEST/ANSICHT NORD-OST

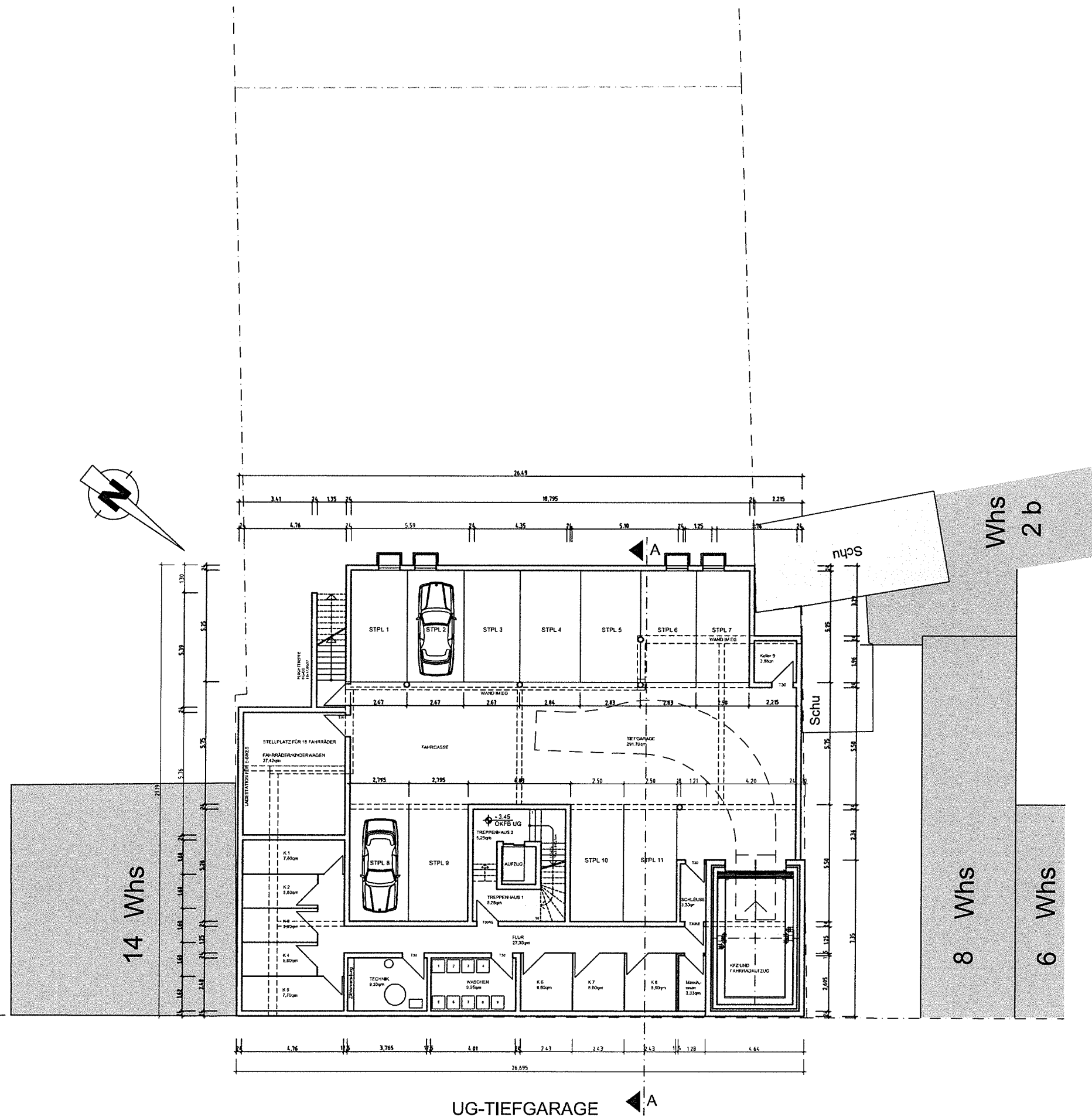
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 06



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE

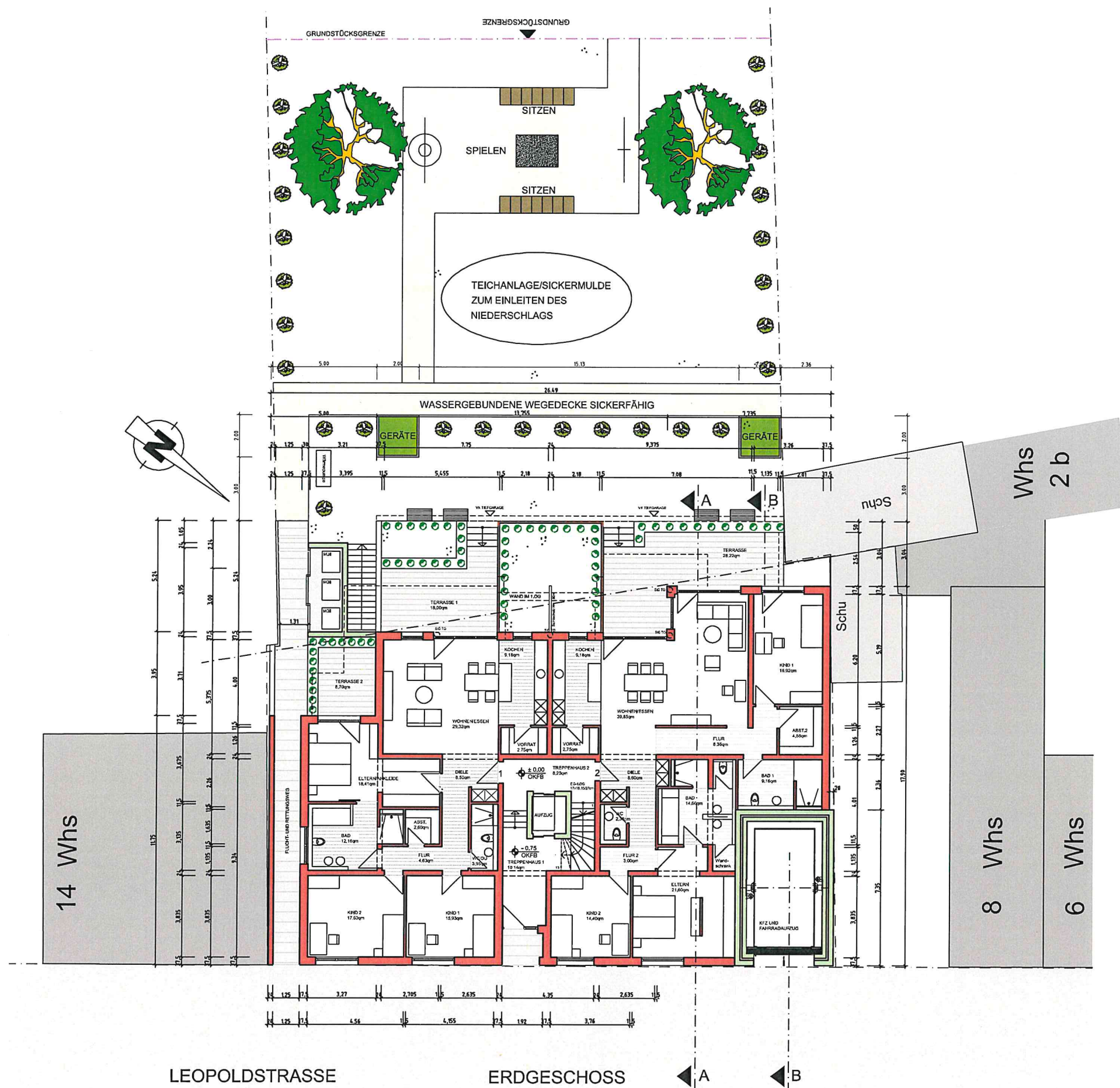
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 01



ERDGESCHOSS +0,00 = OKFB= 102,45ü.NN

BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG

ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



ERDGESCHOSS

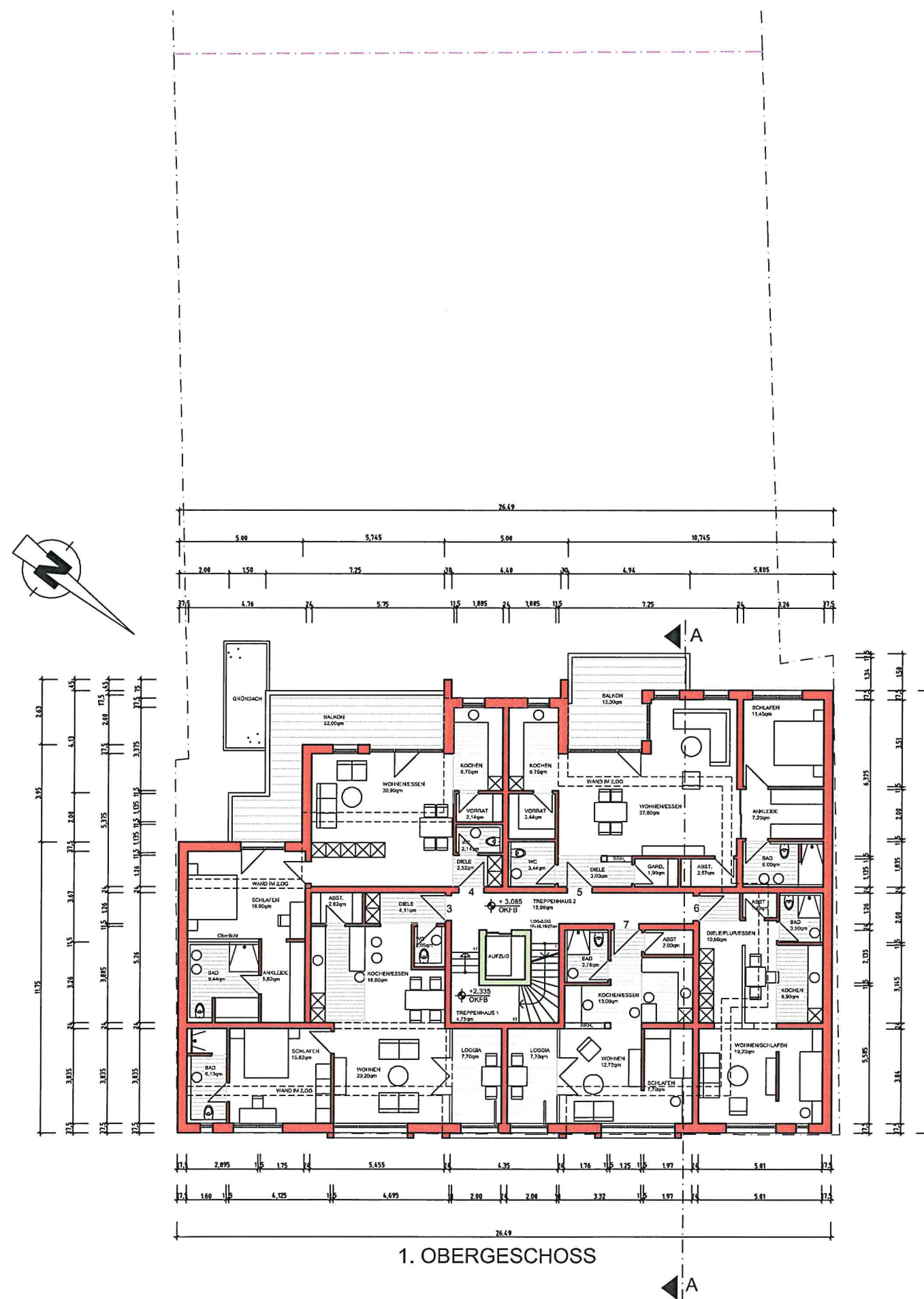
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 02



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



1. OBERGESCHOSS

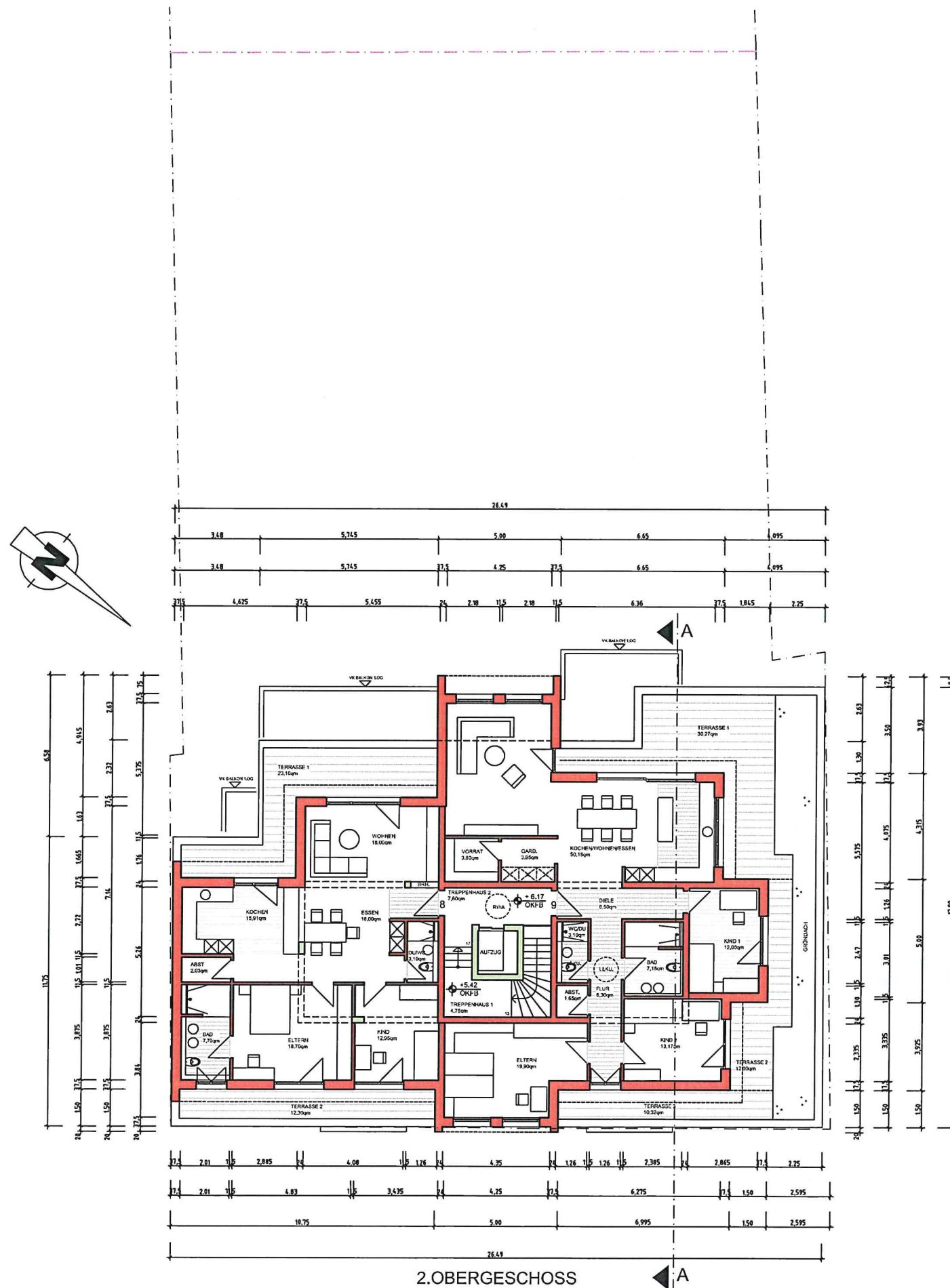
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 03



BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG

ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



2. OBERGESCHOSS

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 04



ANSICHT STRASSESEITE NORD-OST



ANSICHT GARTENSEITE SÜD-WEST

BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



ANSICHTEN

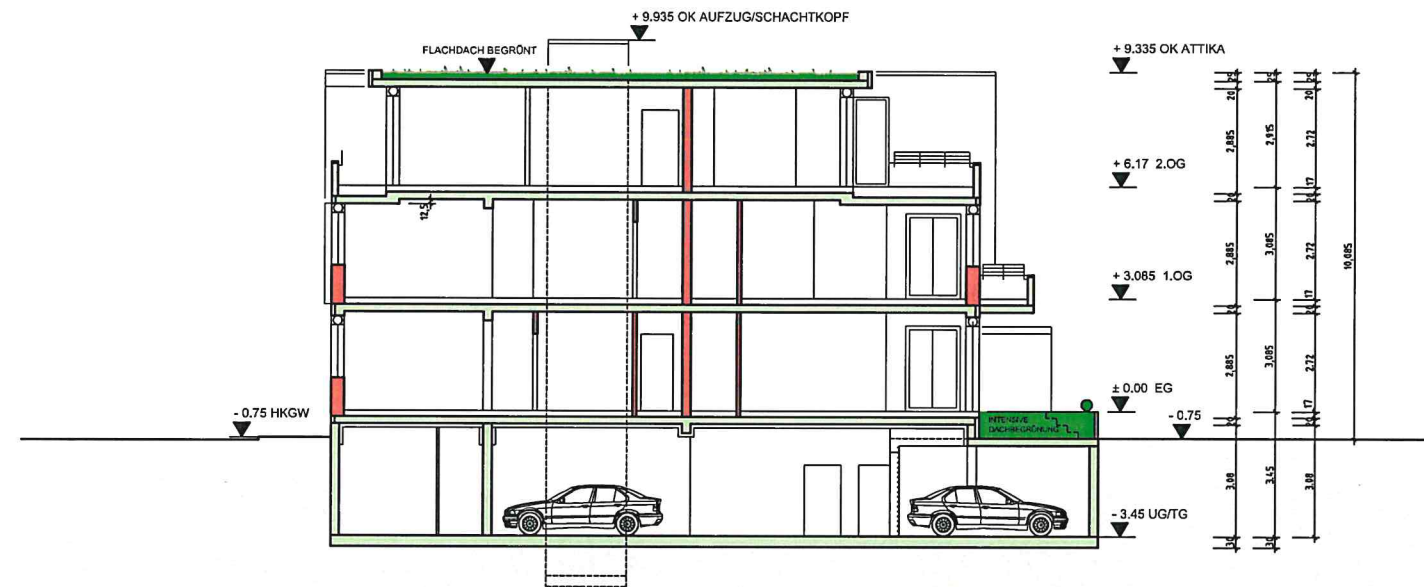
DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

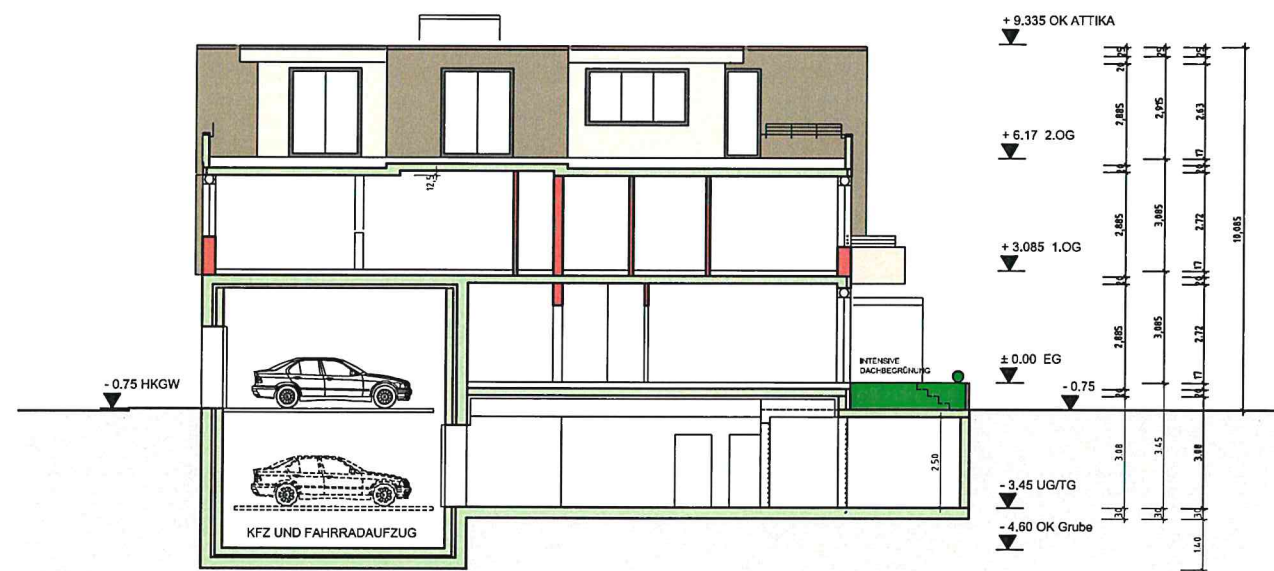
SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 06



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B / ANSICHT NORD-WEST

BAUANTRAG

PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT TIEFGARAGE

LEOPOLDSTRASSE 10/12
68723 SCHWETZINGEN
FLST.-NR. 156/1

BAUHERR

MBO GMBH
BAUBETREUUNG UND OBJEKTVERWALTUNG
ROHRBACHER STRASSE 33
69115 HEIDELBERG

PLANVERFASSER

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



SCHNITT A-A UND SCHNITT B-B

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

SCHWETZINGEN IM AUGUST 2024

M. 1:100

P 05









D

Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 20.11.2024

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).

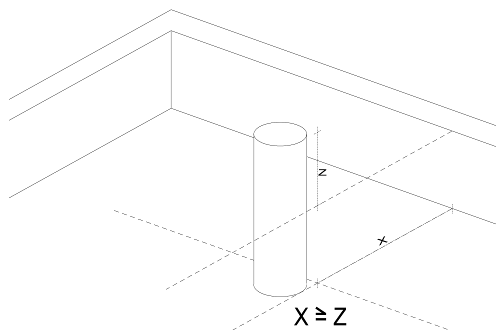


Abbildung – Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

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.

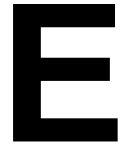
4. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

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

5. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze nachzuweisen.

Je Wohneinheit sind 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.



Hinweise

in der Fassung vom 20.11.2024

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

1 Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bauzeitenbeschränkung Abrissarbeiten

Um die Zerstörung von Spaltenquartieren mit vorhandenen Fledermäusen zu vermeiden, sind Sanierungs- und Abrissarbeiten an Dach und Fassade außerhalb der Hauptwochenstubenzeit der Fledermäuse (April - August) durchzuführen. Daraus ergibt sich ein Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Oktober, in welchem Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäude durchgeführt werden sollen. Da Spaltenquartiere im Dachbereich auch in milden Wintermonaten von Fledermäusen (u.a. Zwergfledermaus) besetzt sein können, empfiehlt sich zudem, Eingriffe in potenzielle Quartiere möglichst bei Frosttemperaturen (am besten $< -10\text{ °C}$) vorzunehmen, um eine Tötung von Tieren in ihren Ruhestätten zu vermeiden. Da dies in unserer Region immer seltener auftritt, wird auf den nächsten Absatz verwiesen. Die Tiere suchen sich während dieser Zeit meist frostsichere Ruhestätten.

Im Falle, dass der genannte Zeitraum oder die Bedingungen für die Sanierungs- und Abrissarbeiten nicht eingehalten werden können, sind die betroffenen Bereiche unmittelbar vor dem Eingriff durch eine Fledermausfachkraft zu inspizieren. Nur wenn der Besatz durch Fledermäuse im Vorhabensbereich sicher ausgeschlossen werden kann, können die Arbeiten unmittelbar nach der Inspektion durchgeführt werden. Das Ergebnis ist gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Weitere Bauzeitbeschränkung

Um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen von Vogelarten bzw. eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden, sind notwendige Fäll- und Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen und sonstiger Vegetation, nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Oktober und März, der potenziell betroffenen planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten durchzuführen. Gleiches gilt für Räumungsmaßnahmen (Baufeldfreimachen), welche ebenfalls nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben. Für Abrissarbeiten von Gebäuden auf puncto Vögel gilt gleiches.

Erhaltung Gehölzbestand

Wenn im Rahmen des Vorhabens möglich, sind insbesondere die im UG vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, da diese dem Haussperling Schutz und einen Rückzugsort bieten. Anderweitig sind entsprechende, grundstücksbezogene Ersatzpflanzungen in den B-Plan aufzunehmen (siehe Kapitel 4.2).

Außenbeleuchtung (Vermeidung von Lichtemissionen) - Lichtausführung BW NatSchG

Um weitreichende Störungen von Fledermäusen, Insekten, aber auch Vögeln, zu vermeiden, sind notwendige Außenbeleuchtungen analog zu § 21 NatSchG (BW) auf das notwendige Maß zu reduzieren. Einzusetzen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit Farbtemperatur von 2.200 Kelvin (Amber LEDs), welche optimal für den Außenbereich und den Artenschutz ist (KROP-BENESCH 2018). Zudem sind Leuchten – um auf nachtaktive Tiere minimierend zu wirken – vor allem so konstruiert worden, dass das Licht nach oben hin abgeschnitten ist („Full-cut-off-Leuchter“), sie eine geringe Masthöhe aufweisen (weniger Anleuchten von umliegenden Gehölzen), sie durch ein geschlossenes Gehäuse das Eindringen von Insekten verhindern (IP66)

und sie eine geringe Oberflächentemperatur (Gehäusetemp. 35 °C (max. 60 °C)) aufweisen, damit sich Insekten dort niederlassen sowie erholen können und nicht verbrannt werden. Um den Dunkel-Korridor im Bereich der Kleingartenparzelle möglichst zu erhalten, empfiehlt sich, die Außenbeleuchtung mittels Bewegungsmeldern zu steuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, müssen Einzäunungen einen Bodenabstand von mindestens 10-15 cm aufweisen.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen)

Maßnahmen für die planungsrelevanten Brutvogelarten bei Abriss

Für den Haussperling bietet sich besonders die Nisthilfe des Typs „Sperlingskoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler an, welche bei Bedarf ebenfalls in die Fassade bei entsprechender Dämmung (Vermeidung von Kältebrücken) eingebaut werden kann oder einfach aufgehangen wird. Es empfiehlt sich für den Haussperling eine Anzahl von 2 Kästen bei Verwendung des entsprechenden Kastentyps (jeweils 3 Brutkammern), um für die Art mindestens 6 Brutplätze schaffen zu können.

Maßnahmen für Fledermäuse

Da keine Hinweise auf Quartiere (Wochenstuben, Einzelquartiere) vorliegen, sind vorgezogene Maßnahmen wie das Ausbringen von Fledermauskästen nicht notwendig.

Maßnahmen für Mauereidechsen

Um das Tötungsverbot (Tötung, Verletzung) zu beachten, sind die Mauereidechsen abzufangen und umzusiedeln bzw. zu vergrämen. Um den Verbotstatbestand einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszulösen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich zieht (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen oder FCS) durchzuführen.

Die notwendige Größe der Ausgleichsmaßnahme orientiert sich nach Schneeweis (2014) am derzeitig bewohnten Lebensraum, er sollte bzgl. der Größe übertroffen werden, bei mindestens gleicher Qualität. Dies bedeutet, es sind mindestens mehr als 1000 m² neuer Lebensraum zu schaffen. Mit der geplanten Begrünung entstehen maximal 100 m² Lebensraum in den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken.

Sonstige Maßnahmenideen

Natürlich sind beim Bau der Gebäude sehr leicht weitere Vogelarten zu unterstützen, die augenblicklich nicht im Gebiet vorkommen. So sind sehr einfach und leicht Nistkästen für bedrohte Arten wie die Mehlschwalbe (Rote Liste Baden-Württ. Vorwarnliste, Rote Liste Deutschland Kategorie 3 „gefährdet“), den Mauersegler (Rote Liste Baden-Württ. Vorwarnliste) oder den Grauschnäpper (halboffene Nistkästen – geht auch gelegentlich in eine Sperlingshöhle).

Monitoring

Zur Erfolgskontrolle ist ein Monitoring notwendig. Die Ausführungen der Maßnahmen sind im 1., 3. und 5. Jahr durch Ortsbesichtigung auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Dazu sind Aussagen zum Zustand und der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu machen und als Bericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Pflegekonzept

Ein eigenes Pflegekonzept ist notwendig, um die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten.

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 Denkmalschutzbehörde 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 ortsnah 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, Schotterrasen, 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 durchlässigem 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 ist.

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, die beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen ist. 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 und 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.

8 Netze BW GmbH

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel. (07941)932-449

Fax.(07941)932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

9 Telekom Technik GmbH

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird gebeten, nachfolgende Hinweise zu beachten:

Durch die Nachverdichtung des Gebiets wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Bitte informieren Sie daher den Bauträger, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

in der Fassung vom 13.11.2024

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

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis und Planungsziele**
- 2 Übergeordnete Planungsebenen**
- 3 Planungsverfahren**
 - 3.1 Verfahren
- 4 Abgrenzung des Plangebiets**
- 5 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 6 Örtliche Gegebenheiten**
 - 6.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung
 - 6.2 Belastungen
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung**
- 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - 8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen
 - 8.2 Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 8.6 Private Grünflächen
 - 8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
- 9 Örtliche Bauvorschriften**
 - 9.1 Dächer
 - 9.2 Abfallbehälterstandplätze
 - 9.3 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung
 - 9.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen
 - 9.5 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 Übergeordnete Planungsebenen

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Ferner ist die Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entwickelt.

3 Planungsverfahren

3.1 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.

4 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.

5 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.

6 Örtliche Gegebenheiten

6.1 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 verkehrsberechtigter Bereich ausgebildet.

Verkehrliche Erschließung

(Stellungnahme des Ordnungsamts Schwetzingen, 25.01.2024)

Von Seiten des Ordnungsamts werden keine Bedenken hervorgebracht.

6.2 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.

(Aktualisierung der Schalltechnischen Stellungnahme zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen, BS Ingenieure, Ludwigsburg, September 2024)

Beurteilung nach TA Lärm

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 und den Betrieb der beiden Wärmepumpen 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 36,4 dB(A) und im Zeitbereich nachts mit 35,4 dB(A) jeweils am Immissionsort Nr. 8 (Plangebäude Lindenstraße 8, Erdgeschoss) ermittelt. Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um mindestens 18,6 dB tags und 4,6 dB nachts unterschritten. Relevante Vorbelastungen durch Geräusche benachbarter Betriebe im Sinne der TA Lärm [1] bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden entsprechend der geübten Rechtsprechung nur diejenige Anzahl von Stellplätzen berücksichtigt, die über das baurechtliche Maß hinausgeht. Es kann jedoch ergänzt werden, dass die schalltechnischen Anforderungen auch bei Berücksichtigung der Zu- und Ausfahrten zu allen Stellplätzen eingehalten sind.

Der zulässige Schallleistungspegel der Wärmepumpen in den Freibereichen der beiden geplanten Gebäude beträgt $L_{WA, \text{ Wärmepumpe, Lindenstraße}} = 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{WA, \text{ Wärmepumpe, Leopoldstraße}} = 62 \text{ dB(A)}$. Die angegebenen Schallleistungspegel verstehen sich inkl. eines Zuschlags für Tonhaltigkeit.

Beurteilung Begegnungsverkehr Tiefgaragen

Gemäß den Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) [9] zugrunde zu legenden Tagesganglinie kommt es im vorliegenden Fall bei 11 bzw. 8 Stellplätzen innerhalb der morgendlichen und der

nachmittäglichen Spitzenstunde zur jeweils größten Anzahl von zu- und ausfahrenden Kfz. In der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenzeit fahren in einer Stunde bei beiden Tiefgaragen 2 Fahrzeuge zu und 1 Fahrzeug fährt aus. Bei lediglich 11 bzw. 8 Stellplätzen ist demnach nicht davon auszugehen, dass es regelmäßig zu einem Begegnungsverkehr kommt.

Klima

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

Die Analyse der bestehenden Ist-Bebauung sowie der Planung ergibt folgendes:

- *Das Plangebiet ist im heutigen Istzustand nicht Bestandteil einer Lüftungsschneise;*
- *das Plangebiet profitiert auch nicht von einem Flurwindsystem, 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.

6.3 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 potenzieller 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.

(Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), aglR, Ötigheim, September 2024)

Im Jahr 2024 erfolgten zum Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII“ in Schwetzingen ergänzende faunistische Bestandserfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Reptilien. Die 2015/2016 und 2023 durchgeführten Ersteinschätzungen waren veraltet bzw. aufgrund der Jahreszeit (Untersuchung 2023) zu ergänzen.

Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die im Gebiet nachgewiesenen Mauereidechsen. Weiterhin von Bedeutung sind die Vorkommen des Haussperlings.

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet, dazu gehören neben Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Kontrolle vor Gebäudeabriss) auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese sind (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) im Folgenden kurz erwähnt:

CEF-Maßnahmen:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Mauereidechse
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Haussperling

Ein Monitoring für die CEF-Maßnahmen wird als notwendig erachtet.

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

6.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

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

7 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 Leopoldstraße 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. Ein 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 Ensemble 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 der Vorgaben zur Stellplatzregelung nach LBO werden in der Lindenstraße 12 8 Stellplätze und in der Leopoldstraße 8 11 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 Erdgeschoßebenen zugeteilt. Dies erfolgt in einem ausgewogenen Verhältnis, sodass Außenraum für Gemeinschaftsanlagen und Pflanzungen als Gehölze in zweiter und dritter Ordnung gegeben sind.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan

8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 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.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB müsste gemäß § 12 Abs. 3 BauGB kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt werden. Da mit dem VbB aber ein vorhandener Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet WA festsetzt, aber nur ein kleiner Teil des festgesetzten WA überplant wird und hier allgemeingültige, vergleichbare städtebauliche Maßstäbe aufrechterhalten werden sollen, wird auch im VbB das WA festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzungen im verbleibenden WA und der hier besonders

für die Wohnnutzung vorgeprägten Innenstadtlage werden nur die im WA gem. §4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für Wohngebäude zugelassen.

Um eine gebietsverträgliche Entwicklung im Vorhabengebiet auf Dauer zu sichern, werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Ferienwohnungen werden hier insbesondere deshalb ausgeschlossen, weil es das Ziel der Stadt ist, in dieser innerörtlichen und zentrumsnahen Lage stabile und dauerhafte Nachbarschaften zu entwickeln, um sozial vernetzte und lebendige Quartiere zu schaffen und zu erhalten. Ferienwohnungen, die entweder leer stehen oder in denen sich ständig andere Leute kurzzeitig aufhalten, erfüllen dieses Planungsziel als Bewohner des Quartiers nicht.

Die zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen gemäß den Planungszielen der Stadt vorzugsweise an anderer als dieser hier mit Wohnen nach zu verdichtenden Stelle angesiedelt werden. Auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden die nachverdichtete Wohnlage ohne die entsprechend dimensionierten Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen an dieser besonderen Stelle mehr stören als in anderen Wohngebieten. Das ist aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Ziel- und Suchverkehrs und der Frequenzierung dieser Einrichtungen zu Ruhezeiten zu erwarten. Das gleiche gilt für die Anlagen für die Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden außerdem ausgeschlossen, weil für die aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Grundstückszuschnitte, sowie die städtebaulichen Planungsziele der Stadt an dieser kleinräumigen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Dies dient dazu, die wohngebietstypischen Nutzungen zu stärken und ein hohes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen zu vermeiden, um besonders die Wohnruhe der Nachbarschaft zu wahren.

8.3 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

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 die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. 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 gemäß

§ 17 Abs. 1 BauNVO 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 Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen, die die Wohnqualität im Quartier für die Bewohner weiter verbessern. Da die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht werden kann, muss die Grundflächenzahl in Bezug zum Baugrundstück kleinen WA-Flächen für die Realisierung des Vorhabens mit 0,8 festgesetzt werden. Insgesamt, zusammen mit der festgesetzten Grünfläche, bleibt eine wohngebietstypische und verträgliche Bebauungsdichte gewährleistet.

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.

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 (§ 1a Abs. 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, 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 vor 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.

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 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. 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.

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.

8.4 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.

8.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die Zulässigkeit von unterirdischen Tiefgaragen ~~im gesamten Plangebiet~~ auch außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen und den der überbaubaren

Grundstücksflächen wird die Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen ermöglicht.

Tiefgaragen i.S.d. § 1 Abs. 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 Abs. 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 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.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Es sind Flachdächer bis zu 5° Dachneigung zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbilds, 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.

9.2 Abfallbehälterstandplätze

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

9.3 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.

9.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

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

9.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten

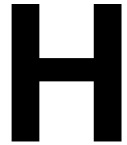
Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,2 Stpl. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden.

Aufgrund der Mobilitätswende sind perspektivisch mehr Fahrräder zu erwarten. Um diesem Trend Rechnung zu tragen, werden zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit hergestellt. Durch geeignete und ausreichende Abstellmöglichkeiten wird zudem der Fahrradverkehr gefördert.



Anlage: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

in der Fassung vom 20.12.2023



Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

in der Fassung vom 09.09.2024



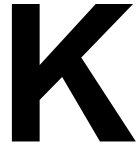
**Anlage: Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohn-
bebauung am Schlossgarten Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8**

in der Fassung vom 12.12.2023



Anlage: Aktualisierung der schalltechnischen Stellungnahme

in der Fassung vom 26.09.2024



Anlage: Verschattungsstudie

in der Fassung vom 25.09.2024