

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNGEN**

**ÜBER**

### **1. DEN BEBAUUNGSPLAN**

**gemäß BauGB**

**'Quartier XI'**

### **2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**gemäß LBO**

**zum Bebauungsplan 'Quartier XI'**

Fassung 16.11.2005  
(Entwurf - Offenlage)

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

## VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- |     |   |                    |                    |
|-----|---|--------------------|--------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB   | am                 | 27.03.2003         |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | am                 |                    |
| 3.  | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit   | am                 |                    |
| 4.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  | vom                | 08.08.2005         |
|     |   | bis einschließlich | 09.09.2005         |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum 09.09.2005)  | am                 | 01.08.2005         |
| 6.  | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB   | am                 |                    |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  | am                 |                    |
| 8.  | Öffentliche Auslegung<br>des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom<br>und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom<br>mit Begründung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit  | vom                | bis einschließlich |
| 9.  | Satzungsbeschuß Bebauungsplan<br>sowie Satzungsbeschuß der Örtlichen Bauvorschriften<br>gemäß § 10 (1) BauGB  | am                 |                    |
| 10. | <p>Ausfertigung:</p> <p>Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Schwetzingen, den .....</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister Bernd Kappenstein</p> |                    |                    |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten<br>der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB  | am                 |                    |

## **1. Satzung über den Bebauungsplan 'Quartier XI'**

**1.**  
**SATZUNG**  
**über den Bebauungsplan**  
**'Quartier XI'**

**Rechtsgrundlagen**

§ 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002.

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

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan 'Quartier XI' als Satzung beschlossen.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

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

**§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |          |                                     |                          |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>A</b> | Zeichnerischer Teil M. 1: 500       | in der Fassung vom ..... |
| <b>B</b> | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom ..... |

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

- |          |  |
|----------|--|
| <b>C</b> | Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan           |
| <b>D</b> | Anlage 2: Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan |
| <b>E</b> | Anlage 3: Begründung                           |

**§ 3 - Inkrafttreten**

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

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

**A**

**Zeichnerischer Teil**

in der Fassung vom 16.11.2005

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 16.11.2005

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XI'

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

Für die unter Punkt 9. aufgeführten befristeten und bedingten Festsetzungen sind die zur Sicherung des Fortbestands der bestehenden Nutzungen erforderlichen Abweichungen von den nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

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

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

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

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

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

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

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

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

|                     | max. Traufhöhe                                | max. Firsthöhe |
|---------------------|---|----------------|
| Teilbereich A, C, D | 8,2 m   | 13,0 m         |
| Teilbereich B       | T1: 7,2 m bei SD, MSD, WD<br>T2: 9,0 m bei PD | 11,5 m         |
| Teilbereich A1      | 4,5 m   | 4,5 m          |
| Teilbereich D1      | 7,2 m   | 7,2 m          |

Die Traufhöhen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von

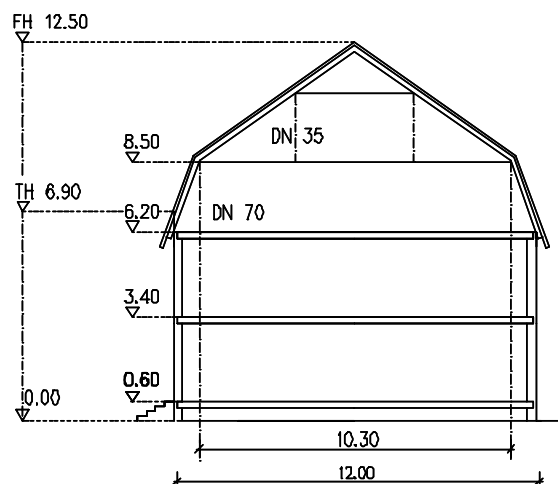
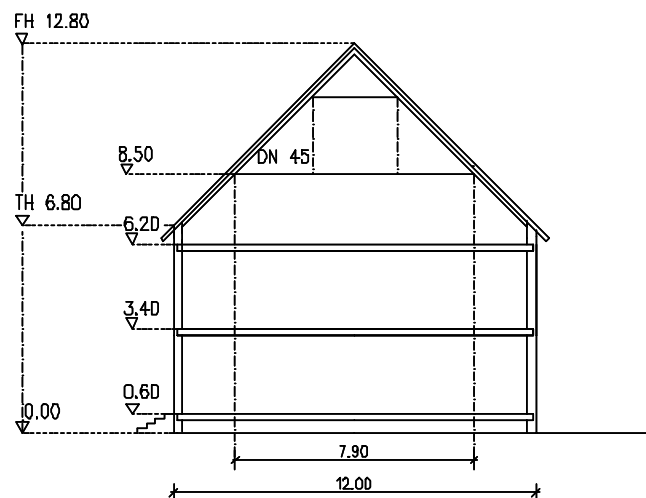
Gegengiebeln dürfen die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten.

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht in Ansatz gebracht.

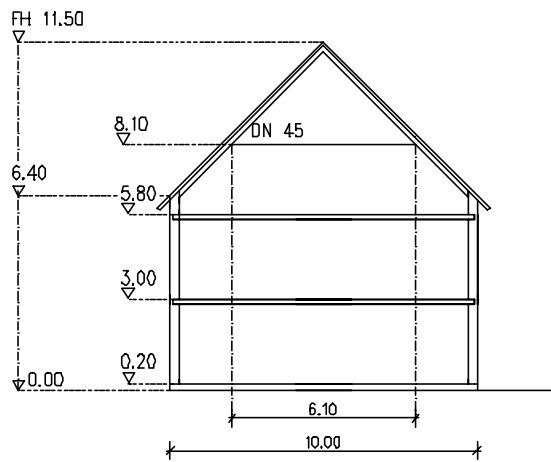
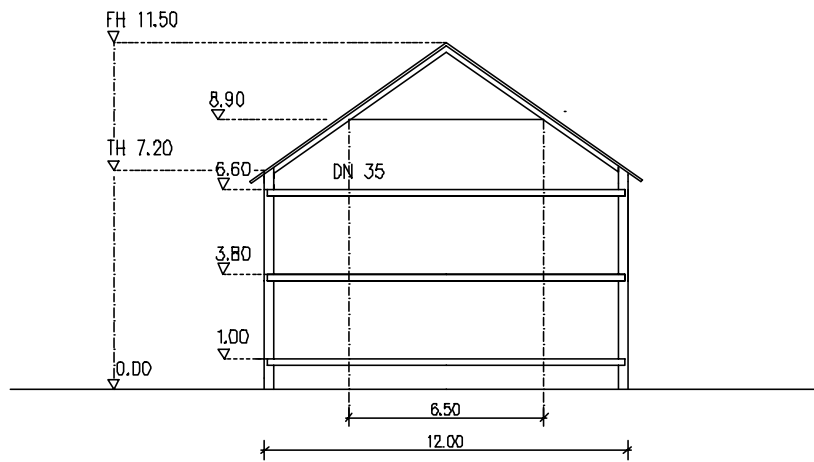
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zugängen und Zufahrten, die Flächen mit eingetragendem Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrecht sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von nicht überbauten Flächenanteilen von Tiefgaragen ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn keine Doppelparker erstellt werden.

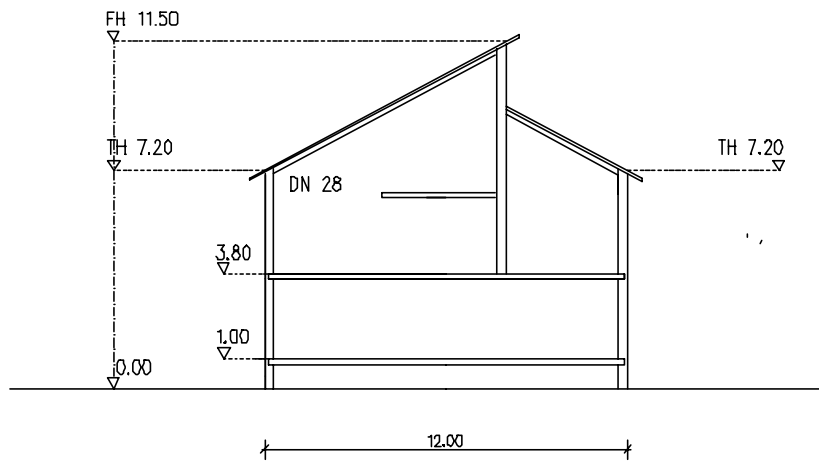
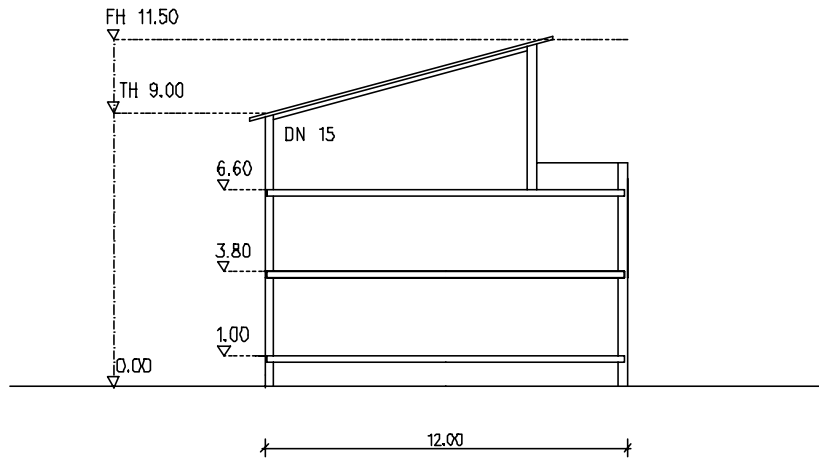
**Beispiel einer möglichen Bebauung Teilbereich A, C, D:  
maximale Traufhöhe 8,2 m, maximale Firsthöhe 13,00 m**



**Beispiel einer möglichen rückwärtigen Bebauung mit Sattel- oder Walmdach:  
maximale Traufhöhe 7,2 m, maximale Firsthöhe 11,5 m**



**Beispiel der rückwärtigen Bebauung mit Pultdach:  
maximale Traufhöhe 9,0 m, maximale Firsthöhe 11,5 m**



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

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

|                      |    |             |
|----------------------|----|-------------|
| Teilbereich A, A1, D | g  | geschlossen |
| Teilbereich B        | o  | offen       |
| Teilbereich C        | a  | abweichend  |
| Teilbereich D1       | a1 | abweichend  |

In der abweichenden Bauweise 'a' sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend den Festsetzungen der offenen Bauweise zu errichten, jedoch darf die Gebäudelänge maximal 30,0 m betragen.

Die abweichende Bauweise 'a1' wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Ist auf einem benachbarten Grundstück bereits ein Gebäude in seitlichem Grenzabstand vorhanden, ist an dieses anzubauen. Sind auf zwei benachbarten Grundstücken Gebäude mit seitlichem Grenzabstand vorhanden, ist wahlweise auf einer Seite anzubauen.

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

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

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

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

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

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

Im Teilbereich C und D ist eine Überschreitung der Baulinie für Balkone nur ab dem ersten OG und in einer Tiefe von 1,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von 1,5 m je Balkon zulässig. Für Erker ist eine Überschreitung der Baulinie nur ab dem ersten OG und in einer Tiefe von 1,2 m, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von 2,5 m je Erker zulässig.

Dessen ungeachtet ist mit Balkonen und Erkern zur öffentlichen Verkehrsfläche eine

lichte Durchgangs- oder Durchfahrtshöhe von 2,50 m und vom Fahrbahnrand ein horizontaler Sicherheitsabstand von 0,75 m frei zu halten.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Carports nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Carports zulässig.

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

## **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Das mit 'gr' gekennzeichnete Recht wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das mit 'lr' gekennzeichnete Recht wird als Leitungsrecht zugunsten des Energieträgers festgesetzt.

Das mit 'gr/fr' gekennzeichnete Recht wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Ein- und Ausfahrt der öffentlichen Tiefgarage 'Marstall') festgesetzt.

Das mit 'gr/fr/lr 1' gekennzeichnete Recht wird als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahrrecht zugunsten Flurstück 503/2 festgesetzt.

Das mit 'gr/fr/lr 2' gekennzeichnete Recht wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 503/2 festgesetzt und kann entfallen, wenn die Erschließung Flurstücks 503/2 über das 'gr/fr/lr 1' gesichert ist.

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( §9 (1) Nr. 24 BauGB )**

Im Bebauungsplangebiet sind an allen zur Friedrichstraße (B 36) gerichteten Fassaden und an den offenen seitlichen Gebäudefronten der Wohngebäude aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zu den Straßenräumen sind keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, sind nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

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

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

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 2). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm sowie die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteten Flächen.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 2), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

## **9. Festsetzungen zum Bestand (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

Bis zur Aufgabe der bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung 'Zollamt' auf Flurstück 504/1 wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne für die bestehende bauliche Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung 'Zollamt' aufgegeben werden.

Bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung 'Garagenhof Polizei' auf Teilen des Flurstücks 504/2, Bereich Garagenhof Polizei, wird festgesetzt, dass die Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil zum Bebauungsplan in vollem Umfang (ohne für die bestehende Nutzung erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen) erst dann wirksam werden, wenn die bestehende Nutzung 'Garagenhof Polizei' aufgegeben wird.

**C**

**Anlage 1  
Hinweise zum Bebauungsplan**

## **ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'QUARTIER XI'**

### **1. Belange des Denkmalschutzes**

Die bisher nach Denkmalrecht geschützten Gebäude und Anlagen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2. Kampfmittel**

Die multitemporale Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg, die sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder bezieht, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde das Bebauungsplangebiet.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Es besteht keine Garantie der Kampfmittelfreiheit. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben private Firmen zu beauftragen.

Sollten Sie eine kostenpflichtige Betreuung durch den KMBD wünschen, bitten wir Sie, einen Termin für eine Ortsbesichtigung mit uns (Tel.: 0711 745192-13, Herr Woischke) abzusprechen.

Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

### 3. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 501 die altlastverdächtige Fläche Obj. Nr. 2953. Laut der Dokumentation zur Erhebung altlastverdächtigter Flächen in Schwetzingen wurde auf diesem Grundstück von 1925 bis 1974 eine Schreinerei betrieben.

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

- sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 501 gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren, falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen.

### 4. Stromversorgung

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

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit dem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02] 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.

### 5. Telekommunikationslinien

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

# D

## Anlage 2 Pflanzempfehlungen

**ANLAGE 2: PFLANZEMPFEHLUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER XI'****Bäume 1. Ordnung (Höhe >20m):**

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche      |
| Pyrus communis     | Wildbirne  |
| Quercus robur      | Stieleiche |
| Ulmus minor        | Feldulme   |

**Bäume 2. Ordnung (Höhe 10-20m):**

|  |            |
|--|------------|
| Acer campestre                               | Feldahorn  |
| Alnus incana                                 | Grauerle   |
| Betula pendula                               | Birke      |
| Carpinus betulus                             | Hainbuche  |
| Malus sylvestris                             | Holz-Apfel |
| sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten. |            |

**Sträucher:**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn         |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel        |
| Corylus avellana    | Hasel             |
| Crataegus laevigata | Zweig. Weißdorn   |
| Crataegus monogyna  | Eingrif. Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen    |
| Ligustrum vulgare   | Liguster          |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche     |
| Prunus padus        | Traubenkirsche    |
| Prunus spinosa      | Schlehe           |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum          |
| Salix purpurea      | Purpur-Weide      |
| Salix triandra      | Mandel-Weide      |
| Salix viminalis     | Korb-Weide        |
| Sambucus nigra      | Holunder          |
| Sarothamnus scop.   | Besenginster      |
| Viburnum lantana    | Woll. Schneeball  |
| Viburnum opulus     | Gew. Schneeball   |

**Heckenpflanzen:**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Ligustrum                 | spec. Liguster |
| Spirea arguta             | Spierstrauch   |
| Rosa rubiginosa           | Weinrose       |
| Prunus laurocerasus spec. | Kirschlorbeer  |
| Carpinus betula           | Hainbuche      |

**Rank- und Kletterpflanzen:**

Hedera helix  
Parthenocissus-Arten  
Humulus lupulus  
Jasminum nudiflorum  
Lonicera henryi  
Polygonum aubertii

Efeu  
Wilder Wein  
Hopfen  
Winterjasmin  
Henrys Geißblatt  
Knöterich

**E**

**Anlage 3  
Begründung zum Bebauungsplan**

## **ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'QUARTIER XI'**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
  - 4.1 Nutzung
  - 4.2 Baustruktur
  - 4.3 Erschließung
- 5 Umweltverträglichkeit**
  - 5.1 Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung
  - 5.2 Immissionsschutz
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
  - 7.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
  - 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
  - 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 7.9 Festsetzungen zum Bestand
- 8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9 Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 9.1 Bodenordnung
  - 9.2 Erschließung
- 10 Kenndaten der Planung**

## **1 Planerfordernis**

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der historischen Bebauung der Innenstadt.

Die anstehende umfassende Umstrukturierung des Plangebiets in baulicher und sozioökonomischer Hinsicht sowie die Erhaltung des Bestands bei besonderen komplexen Gegebenheiten verlangen Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier. Deshalb werden durch einen B-Plan Regelungen zur Begrenzung der Nutzungsdichte und zur Regelung der Kubatur vorgesehen.

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Die Planfläche umfaßt ca. 0,91 ha und wird begrenzt durch die Friedrichstraße, die Clementine-Bassermann-Straße, die Marstallstraße sowie von Teilflächen der Flurstücke 504 und 504/2 (Marstall und Hof Tiefgarage Marstall).

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich Mischgebietsnutzung aus.

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

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 27.03.2003 die Aufstellung eines B-Plans sowie in seiner Sitzung vom 25.09.2003 eine Erweiterung für das Plangebiet beschlossen. Auf Grund anstehender Veränderungen hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in der Sitzung vom 25.11.2004 eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen, die am 28.07.2004 in Kraft getreten ist.

## **4 Örtliche Gegebenheiten**

### **4.1 Nutzung**

Der Blockränder zu den Erschließungsstrassen sind weitgehend bebaut. Während an der Marstallstraße bis auf die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage auf Flurstück 504/2 und den Garagenhof der Polizei eine Wohnnutzung überwiegt, sind in der Friedrich- und Clementine - Bassermann - Straße in den Erdgeschosszonen Gastronomie und

Läden angesiedelt. An der Friedrichstrasse befindet im Anschluss an den Marstall ebenfalls eine Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage auf Flurstück 504/2. An diese Zufahrt grenzt das ehemalige Zollamt, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, an. Die Bebauung entlang der Clementine - Bassermann - Straße zeigt eine größere Baulücke auf, die zum Teil zur Parkierung genutzt wird.

Der Hofbereich der Bebauung entlang der Friedrichstraße ist mit unterschiedlichen Nebengebäuden und befestigten Flächen überbaut. An den überbauten Hofbereich schließt eine Gartenzone an, die die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Marstallstrasse umfasst. Nach Norden wird der Innenbereich von den Garagenbauwerken und Stellplätzen der Polizei, dem ehemaligen Zollamt sowie Stellplätzen und Nebengebäude der Marstallnutzung gegenüber dem Marstallhof abgeschlossen.

Insgesamt zeigen insbesondere der Blockinnenbereich und der fehlende Blockrand entlang der Clementine - Bassermann - Straße, sowie die Kubatur der Gebäude entlang der Friedrichstraße Potentiale zu einer - entsprechend der Innenstadtlage - angemessenen baulichen Verdichtung.

## 4.2 Baustruktur

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die 1- bis 3- geschossige, überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Friedrichstraße und eine ortsbildprägende Gebäudegruppe einer 2- geschossigen Bebauung aus der Gründerzeit an der Marstallstraße (s. Anlage 3: 'Lageplan mit eingetragenen Höchstwerten der Gebäudehöhen und Eintrag der ortsbildprägenden Gebäudegruppen' zur rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen).

Zwischen der geschlossenen Bebauung an der Friedrichstrasse und dem Marstallhof befindet sich das freistehende 2- geschossige Gebäude mit flach geneigtem Walmdach des ehemaligen Zollamts, das in den 50-er oder 60-er Jahren errichtet wurde. An der Clementine - Bassermann - Straße befindet sich ein 1- bzw. 2- geschossiges Gebäude mit Flachdach, das Ende des 20. Jahrhunderts errichtet wurde und das Grundstück in seiner gesamten Tiefe einnimmt.

Vorherrschend ist bis auf wenige Gebäude das traufständige Satteldach.

Im Blockinnenbereich befinden sich - benachbart zum Hof des Marstalls - der Hof des ehemaligen Zollamts, Stellplatzbauwerke und offene Stellplätze der Polizei- und Marstallnutzung sowie ein zweigeschossiges Wohn-/Bürogebäude und Nebengebäude mit unterschiedlichen Kubaturen.

Die fehlende Raumkante an der Clementine - Bassermann - Straße, die unterschiedliche Geschossigkeit der Gebäude an der Friedrichstraße, der Solitärbau des ehemaligen Zollamts, die eingeschossigen Stellplatzbauten im nördlichen Teil

des Plangebiets und die an den Blockrandecken angesiedelten, eingeschossigen Nebengebäude wirken sich negativ auf das vorhandene Stadtbild aus.

#### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Friedrichstraße, die Clementine - Bassermann - Straße und die Marstallstraße gegeben. Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über diese Straßen erschlossen bzw. ist über ein Überfahrtrecht geregelt. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebiets entlang seines Nordrandes über das Grundstück des ehemaligen Zollamtes ist im Bebauungsplan für Fussgänger und zugunsten des Flurstückes 503/2 vorgesehen und bei einer Neubebauung des Grundstück des ehemaligen Zollamtes zu realisieren.

### **5 Umweltverträglichkeit**

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat die Stadt geprüft. Es ergab sich folgendes Ergebnis:

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt in Betracht, wenn eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18 6.2 vorgesehen ist. Das trifft nicht zu.

Darüber hinaus kommt die Vorprüfung für solche B-Pläne in Betracht, die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB oder in sonstigen Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine festgesetzte Grundfläche von 2 bis unter 10 ha aufweist.

Dies trifft nicht zu, da der B-Plan ein Bestandsgebiet von insgesamt 0,62 ha Größe umfaßt, der Schwellenwert wird nicht erreicht.

Es wurde daraufhin geprüft, ob die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
  2. Boden, Wasser, Klima und Landschaften
  3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
  4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG wesentlich betroffen sind

Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich

1. auf die Merkmale des Vorhabens
2. den Standard des Vorhabens und
3. die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaften sowie Tiere und Pflanzen sind im vorliegenden Fall durch die Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausreichend

untersucht. Eine wesentliche Betroffenheit der Schutzgüter ist nicht festzustellen.

Als Kulturgüter sind im Planungsbereich die nach Denkmalrecht geschützten Gebäude und Anlagen sowie die Gebäude und Anlagen mit dem Vorbehalt denkmalschutzwürdigen Bestands anzusehen. Durch die Kennzeichnung des Schutzes und des Vorbehalts erfolgt eine hinreichende Sicherung.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes 'Mensch' durch die geplanten Maßnahmen der ergänzenden, teilweise verdichtenden Bebauung ist nicht zu erkennen bzw. durch rechtliche Vorbehalte z. B. des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung gesichert.

Der Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr ist durch die Einschätzung entsprechend vergleichbarer Gegebenheiten abgehandelt. Veränderungen zwischen Bestand und Planung ergeben sich nicht.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

## **5.1 Gründordnung und Eingriff-Ausgleichsregelung**

Gemäß § 8 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1 a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das relativ klein und stark gegliederte Innenstadtquartier besitzt im Bestand eine eindeutige Gründordnung, die im wesentlichen aus der klar abgegrenzten, weitgehend erhaltenen und durch Festsetzung gesicherten Gartenzone dargestellt wird. Soweit einzelne Teilbereiche bebaut oder befestigt sind, gibt der Plan die Entwicklung der Grünzone vor. Eine gesonderte Grünordnungsplanung erübrigt sich.

Der vorliegende B-Plan dient der Ordnung und Entwicklung eines bestehenden innerstädtischen Gefüges. Die ausgewiesenen Bauflächen zeichnen die Optionen nach, welche gemäß § 34 BauGB im wesentlichen bereits jetzt in Frage kommen. Ziel des B-Plans ist es nicht, Baufenster auf bisher unbebaubarer Fläche auszuweisen. Die künftigen Festsetzungen sollen vielmehr verbindliche Regelungen zum Bauen im Bestand liefern und damit nutzungsbedingten und städtebaulich-gestalterischen Konflikten vorbeugen.

Im Blockinnenbereich ist eine zusammenhängende Fläche von ca. 1.326 m<sup>2</sup> als 'Private Grünfläche' ausgewiesen, die etwa dem Bestand der heutigen Gartenflächen

entspricht und die zukünftig von Bebauung und auch Stellplätzen freizuhalten ist. Darüber hinaus wird der Anteil der versiegelten Flächen über die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze auf den Bereich der Baufenster und die gezielte Abgrenzung einer Fläche für eine Tiefgaragennutzung begrenzt.

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs sichern darüber hinaus – für den Fall einer Neubebauung – differenzierte Maßgaben wie

- die Begrünung nicht überbauter Anteile von Tiefgaragen
- Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
- Festsetzung der Beläge
- Festsetzung der Hinterpflanzung von Einfriedigungen

Damit leistet der B-Plan einen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Grün-Situation, wie er über den § 34 BauGB nicht durchsetzbar wäre.

Vor diesem Hintergrund kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch den B-Plan 'Quartier XI' als ausgeglichen gewertet werden.

## **5.2 Immissionsschutz**

Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der heute gegebenen Situation sowohl in den Nutzungen wie den Verkehrsbelastungen.

Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr besonders der Friedrichstraße (innerörtliche Bundesstrasse) belastet. Es werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes empfohlen, da aktive Schallschutzmaßnahmen lagebedingt nicht möglich sind.

Zu den Straßenräumen sind keine Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, sind nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 die erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße und der jeweiligen Nutzung der Räume zu bemessen. Weiterhin sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen mit keinem oder geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für die Neustrukturierung des Gebiets festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten und im Gegenüber des Marstallhofes wieder herstellen. Der historische Bestand wird mit dem Zurückspringen der Baulinie gegenüber der Strassenflucht der Friedrich- und Marstallstraße um 5,0 m aufgegriffen. Bis zu einer

Neubebauung des Areals wird der Fortbestand der bestehenden Anlagen des Garagenhofes der Polizei (Teil Flurstück 504/2) sowie des ehemaligen Zollamtes (Flurstück 504/1) gesichert (§ 9 (2) BauGB).

Die vorhandene Struktur kann entsprechend dem heutigen Bedarf umgenutzt werden.

Die geschlossene Bebauung entlang der Friedrichstraße und Marstallstraße soll erhalten und ergänzt sowie eine geregelte Blockinnenbereichsverdichtung mit der Maßgabe der Einfügung bzw. der Aufnahme vorhandener Bebauung sowohl mit Wohn- als auch gewerblicher Nutzung (Schwerpunkt Friedrichstraße) ermöglicht werden.

Im Bereich der Clementine - Bassermann - Straße reagiert die Festsetzung einer abweichenden Bebauung auf die - auch im weiteren Verlauf - straßentypischen Bauformen.

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

## **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend dem Bestand sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan und wurden als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus diesen entwickelt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und zu sichernden Mischgebietsprägung mit einem nicht geringen Anteil an innerstädtischem werden die Nutzungen 'Gartenbaubetriebe, Tankstelle und Vergnügungsstätte' als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firshöhen entspricht für die Blockränder den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt. Für den Blockinnenbereich und die Entwicklungszonen an der Friedrich- und Marstallstrasse resultieren die Festsetzungen aus dem Aufmaß der örtlichen Situation, den Vorgaben des Rahmenplans Innenstadt und dem Ziel der Einpassung in den historischen Bestand.

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

Die als 'private Grünflächen' ausgewiesenen Grundstücksflächen werden bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht. Diese Regelung dient dazu, bei den vorhandenen unterschiedlich großen Grundstücksanteilen im Blockinnenbereich eine ähnliche Ausnutzung der bebaubaren Zonen zu erreichen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Die Regelung, die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen, ihren Zufahrten und Zugängen, die Flächen mit eingetragenem Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrecht sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zuzulassen erfolgt unter Berücksichtigung der für diese Nutzungen gesetzlich geregelten zulässigen Überschreitung bis 0,8 und in Anlehnung an die in einem Kerngebiet generell zulässige GRZ von bis zu 1,0. Mit der Erhöhung wird der zentralen Bedeutung dieses innerörtlichen Standorts und der Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprochen.

Die weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von nicht überbauten Flächenanteilen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht die Entwicklung einer dem zentralen Standort entsprechenden Nutzung. Kompensiert wird diese Regelung durch die Vorgabe, dass die nicht überbauten Tiefgaragen mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten sind. Die Regelung, dass die Überschreitung der zulässigen GRZ für Tiefgaragen nur angewendet werden darf, wenn keine Doppelparker errichtet werden, erfolgt in Entsprechung des gemeindlichen Beschlusses, in zentralen innerörtlichen Lagen für frequentierte Nutzungen keine Doppelparker zuzulassen (siehe auch 7 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

### **7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Die geschlossene und die abweichende Bauweise 'a' und 'a1' ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die alte Baustruktur im Bereich des Marstallhofes in ähnlicher Form wieder herzustellen. Die offene Bauweise im Blockinnenbereich soll eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleisten.

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

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt. In Einzelfällen werden zur Sicherung bestehender städtebaulicher Strukturen auch seitliche Baulinien festgelegt.

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

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

### **7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

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

Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Freiflächenangebots und des Wohnumfelds darstellen. Deshalb sollen Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster, nicht jedoch in den als 'private Grünflächen' gekennzeichneten Bereichen zugelassen werden. Mit der Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter bzw. nicht mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteter Tiefgaragen und dem Verzicht auf betonierte und asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen beschränkt.

### **7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Flurstück 503/2 wurde das bestehende Überfahrrecht über Grundstück Flurstück 503 als temporäres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht rechtlich gesichert. Als zeitliche Begrenzung gilt der Eintritt der Sicherung der Erschließung des Flurstückes 503/2 über das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück 504/1.

Das auf Flurstück 504/1 eingeräumte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit dient dem städtebaulichen Ziel einer Durchwegung der Quartiere für Fußgänger.

Mit den eingetragenen Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit an der Friedrich- und Marstallstraße im Bereich südlich des Marstalls werden im Zusammenhang mit künftigen Nutzungen öffentliche Vorzonen gesichert, die den historischen Bestand

aufgreifen und zur städtebaulichen Qualität der Strassenzüge beitragen sowie die Aufenthaltsqualität für Fussgänger verbessern.

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit auf den Flurstücken 504 und 504/2 dienen der Sicherung der Erschließung der bestehenden öffentlichen Tiefgarage 'Marstall'.

Das auf Flurstück 504/2 eingeräumte Leitungsrecht zugunsten des Energieträgers sichert die vorhandenen Leitungen sowie die Trafostation.

## **7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(siehe 5.2 Immissionsschutz)

## **7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

## **7.9 Festsetzungen zum Bestand**

Um den Fortbestand der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen 'Parkhof Polizei' und 'Zollamt' bis zu einer Aufgabe der bestehenden Nutzung oder der baulichen Anlagen rechtlich zu sichern, wurde für die betreffenden Grundstücksteile Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Baugrenze, Baulinie,...) für die betroffenen Grundstücksteile erst bei Aufgabe der bestehenden Nutzung oder der baulichen Anlagen vollständig greifen. Bis zu dem Zeitpunkt der Aufgabe stellt der Fortbestand des Bestandes 'Parkhof Polizei' und 'Zollamt' einen Ausnahmetatbestand dar. Danach gelten für die entsprechenden Grundstücke die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

## **8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anlagen in der Friedrich- , Marstall- und Clementine - Bassermann - Straße angebunden.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

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



## **9.2 Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind über Marstall-, Friedrichstraße und Clementine - Bassermann - Straße erschlossen.

## **10 Kenndaten der Planung**

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

## **2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Quartier XI'**

**2.**  
**SATZUNG**  
**über die Örtlichen Bauvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**'Quartier XI'**

**Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

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

**§ 1 - Geltungsbereich der Satzung**

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

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

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

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

**§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

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

**A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom .....

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

**B** Anlage 1: Begründung

#### **§ 4 - Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 5 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

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

- im Umfeld von Kulturdenkmalen und
- für die unter Punkt 9. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Festsetzungen zum Bestand.

#### **§ 6 - Inkrafttreten**

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

# A

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 16.11.2005

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'QUARTIER XI'**

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

### **1 Dachform und Dachneigung**

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

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

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

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

### **2 Dachdeckung**

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

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

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

### **3 Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite aller Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie von Gegengiebeln und Dacheinschnitten darf jeweils gemessen von den Außenkanten maximal 80% der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

### **4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Terrassen sowie der eingetragenen Geh- und Fahrrechte. Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche, oder Hecken zulässig.

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

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## **5 Gestaltung von Werbeanlagen**

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

## **6 Abfallsammelbehälter**

Die Standorte der Abfallsammelbehälter auf privaten Grundstücksflächen sind entweder in die Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **7 Doppelparker**

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

## **8 Führung von Versorgungsleitungen**

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

**B**

**Anlage 1**  
**Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

## **ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1 Planerfordernis**

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

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

## **2 Dächer**

Der Bereich Quartier XI wird geprägt von historischer, teilweise denkmalgeschützter und/oder als ortsbildprägende Gebäudegruppe eingestufte Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachdeckung und den Aufbauten so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

## **3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

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

## **4 Gestaltung von Werbeanlagen**

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

## **5 Abfallsammelbehälter**

Im Hinblick auf den geplanten öffentlichen Fußweg durch das Quartier werden zur Sicherung der Gestaltqualität im Quartier Vorgaben zur Gestaltung von Sammelbehältern getroffen.

## **6 Doppelparker**

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

## **7 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Deshalb hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.