

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNG**

### **ÜBER**

**1. DEN BEBAUUNGSPLAN 'OSTSTADT'  
gemäß BauGB**

**2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
gemäß LBO  
zum Bebauungsplan 'Oststadt'**

Fassung 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

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

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

- |     |  |                                       |                          |
|-----|--|---------------------------------------|--------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB  | am                                    | 25.09.2003               |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | am                                    | 11.10.2003               |
| 3.  | Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung   | am                                    | 29.11.2004               |
| 4.  | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit Öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.11.2004 sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2004 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom<br>bis einschließlich             | 06.12.2004<br>07.01.2005 |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum 10.01.2005)   | am                                    | 30.11.2004               |
| 6.  | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  | am                                    | 14.04.2005               |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  | am                                    | 18.04.2005               |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 01.04.2005 sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.04.2005 mit Begründung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit  | vom<br>bis einschließlich             | 25.04.2005<br>27.05.2005 |
| 9.  | Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  | am                                    | 20.10.2005               |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  | am                                    | 24.10.2005               |
| 11. | Erneute Öffentliche Auslegung der Änderungen und des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 17.10.2005 sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.10.2005 mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB        | in der Zeit vom<br>bis einschließlich | 31.10.2005<br>02.12.2005 |
| 12. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB   | am                                    | 26.01.2006               |

## 13. Ausfertigung:

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.

Schwetzingen, den .....

.....  
Oberbürgermeister Bernd Kappenstein

14. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am
15. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am

# 1. Satzung über den Bebauungsplan 'Oststadt'

## 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 26.01.2006 den Bebauungsplan 'Oststadt' als Satzung beschlossen.

## § 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.01.2006 maßgebend.

## § 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |          |                                     |                               |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>A</b> | Zeichnerischer Teil M 1:500         | in der Fassung vom 04.01.2006 |
| <b>B</b> | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 04.01.2006 |

Folgende Anlagen werden beigefügt, ohne Satzungsbestandteile zu sein:

- |          |           |                                       |
|----------|-----------|---------------------------------------|
| <b>C</b> | Anlage 1: | Orientierungshilfe Nutzungsschablonen |
| <b>D</b> | Anlage 2: | Hinweise                              |
| <b>E</b> | Anlage 3: | Pflanzempfehlungen                    |
| <b>F</b> | Anlage 4: | Schalltechnische Untersuchung         |
| <b>G</b> | Anlage 5: | Begründung                            |

## § 3 - Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten für ihren räumlichen Geltungsbereich

- die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung, in Kraft getreten am 21. Januar 1987,
- die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989,

außer Kraft und verlieren die im Geltungsbereich

- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', in Kraft getreten am 20. Dezember 1963,
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', Ergänzungsplan zum Bebauungsplan, in Kraft getreten am 25. Oktober 1973,
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', Änderung III, in Kraft getreten am 5. März 1981 sowie
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', im 4. Änderungsverfahren

getroffenen Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung verlieren für ihren räumlichen Geltungsbereich die in folgenden Plänen getroffenen Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit:

- Gemarkung Schwetzingen  
Gewann: Bruchhäuserweg links  
Umlegungsplan  
Gefertigt: Mannheim, den 16.04.1956
- Gemarkung Schwetzingen  
Feststellung der Straßen- und Baufluchten  
in dem Baublock zwischen der Mozart-, Richard Wagner- und Ringstraße  
Aufbauplan  
Schwetzingen, 26.07.1950
- Gemarkung Schwetzingen  
Feststellung der Straßen- und Baufluchten  
in dem Baublock zwischen der Mozart-, Richard-Wagner- und Ringstraße  
Bebauungs- u. Aufbauplan  
Heidelberg, den 26.07.1950
- Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan für das Gebiet  
zwischen der Bruchhäuser- u. Kurfürsten- Strasse  
Schwetzingen, den 16.06.1950
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Stadtbauamt: 30.06.1949

- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau und Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuserstrasse  
Aufbauplan  
Stadtbauamt: 30.06.1949
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Mannheim, Februar 1947
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 2  
Aufbauplan  
Mannheim, Februar 1947
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Mannheim, Januar 1938
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der August-Neuhaus-Straße  
Anlage 1  
Mannheim, Januar 1938
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
zw. August-Neuhaus-Str. u. Gemarkungsgrenze Plankstadt  
Anlage 1  
Schwetzingen, April 1936
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet zwischen Scheffelstraße u. Bruchhäuserweg  
Anlage 1  
Mannheim, Mai 1930

# A

## **Zeichnerischer Teil**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'OSTSTADT'

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

Für die unter Punkt 13. aufgeführten Festsetzungen zum Bestand sind die zur Sicherung des Fortbestands der bestehenden Nutzungen erforderlichen Abweichungen von den nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhen gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie nachfolgender Definition und/oder die Gebäudelängen\* gemäß nachfolgender Definition.

- 2.1 Als **Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe** wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte 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.

Im Bereich zurückversetzter Dachgeschosse ist die Traufhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Gebäudeaußenwand.

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

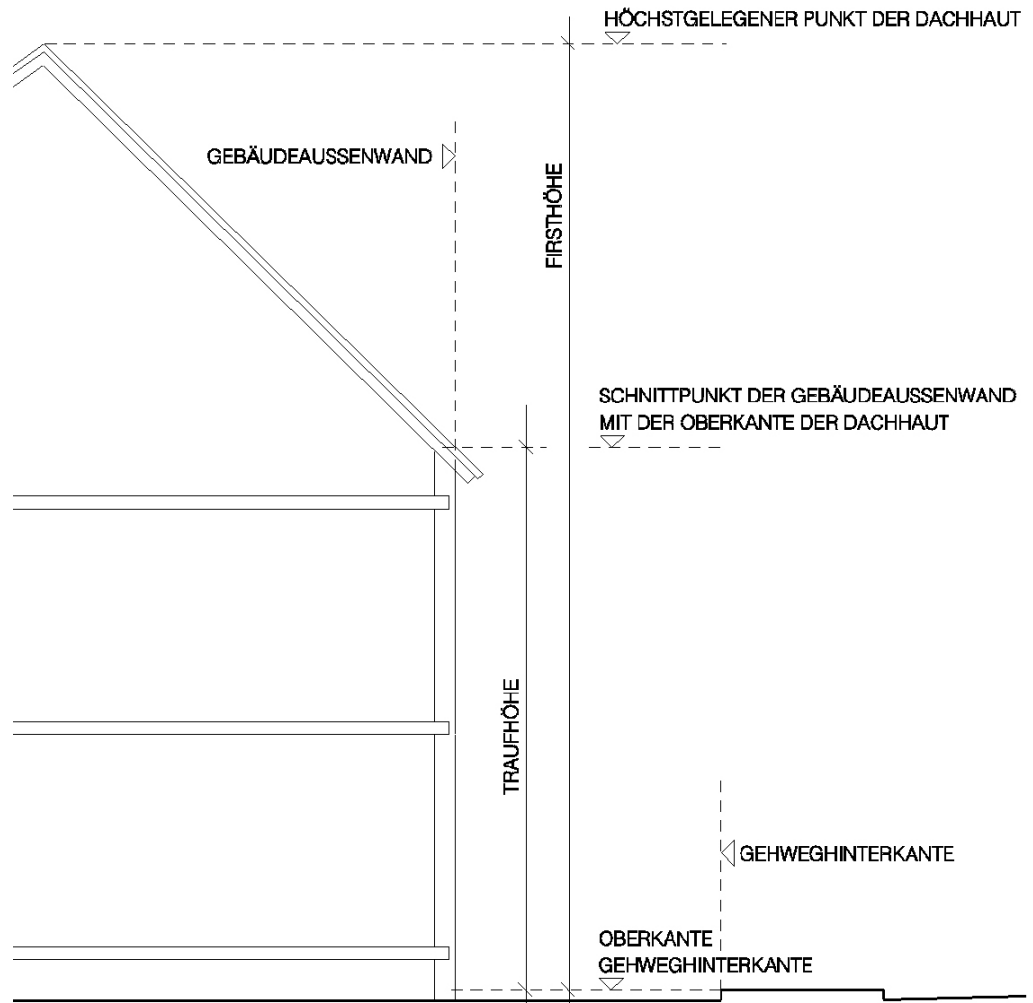
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt dem höchstgelegenen Punkt der Attika.

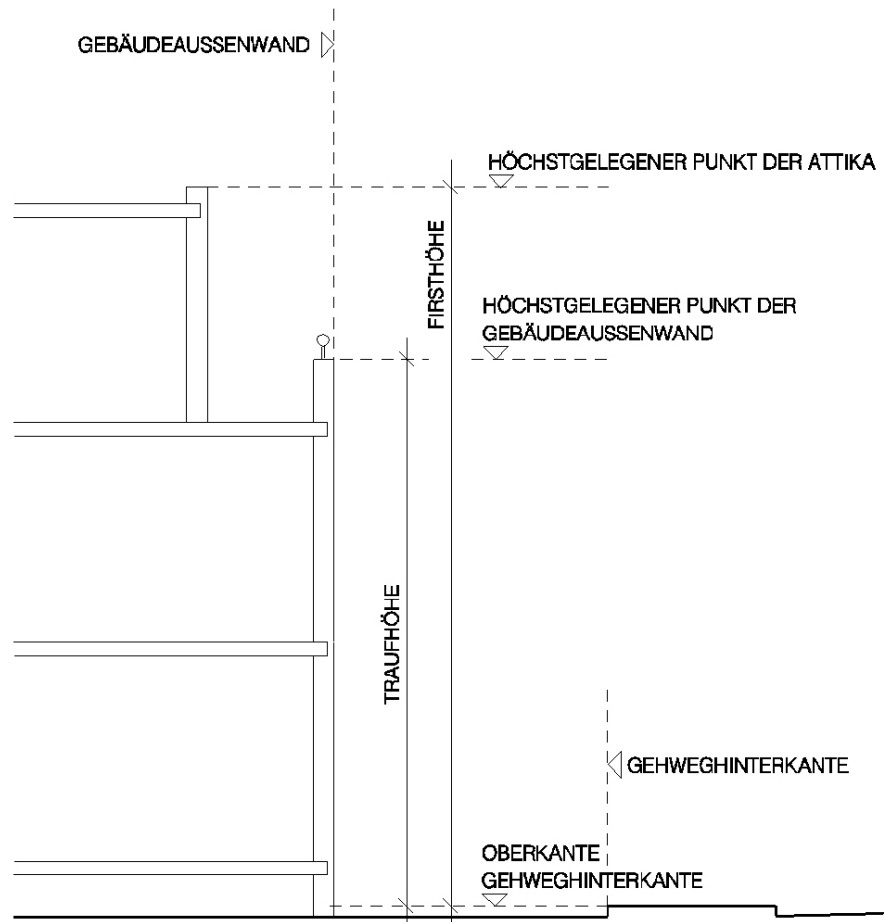
Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe		Firsthöhe	
Teilbereich N2, N3		3,3 - 3,9 m		3,3 - 3,9 m
Teilbereich L1	maximal	4,3 m	maximal	9,0 m
Teilbereich M1	maximal	5,6 m	maximal	9,4 m

Teilbereich L	maximal	6,5 m	maximal	9,0 m
Teilbereich E, E1		6,1 - 6,8 m	maximal	9,1 – 9,8 m
Teilbereich H3		6,8 - 7,2 m	maximal	10,4 m
Teilbereich D, D0, D1		6,8 - 7,2 m	maximal	11,4 m
Teilbereich N4	maximal	6,9 m	maximal	6,9 m
Teilbereich J, J1, J3	maximal	6,9 m	maximal	13,0 m
Teilbereich K, K0, K1, K2, K5	maximal	6,9 m	maximal	12,0 m
Teilbereich G1, G3, G4		6,9 - 8,2 m	maximal	13,4 m
Teilbereich C, C1, C2	maximal	7,2 m	maximal	13,0 m
Teilbereich B, B0, B1, B3	maximal	8,2 m	maximal	13,8 m
Teilbereich I0, I1, I2, I3	maximal	9,2 m	maximal	13,0 m
Teilbereich A, A0, A1, A2, A3	maximal	9,6 m	maximal	15,4 m
Teilbereich I	maximal	10,3 m	maximal	13,0 m
Teilbereich F3, F4, O	maximal	10,3 m	maximal	15,4 m
Teilbereich F	maximal	12,3 m	maximal	15,4 m
Teilbereich P		-	maximal	42,0 m

Erläuterungsskizzen zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe:





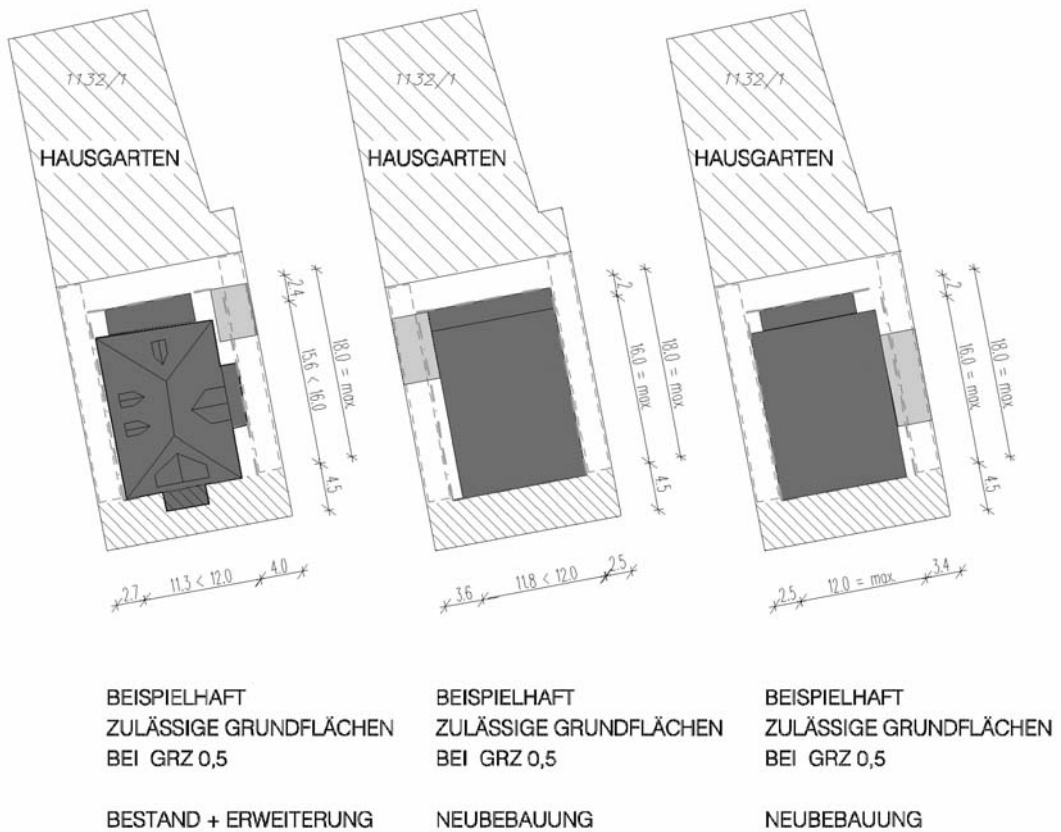
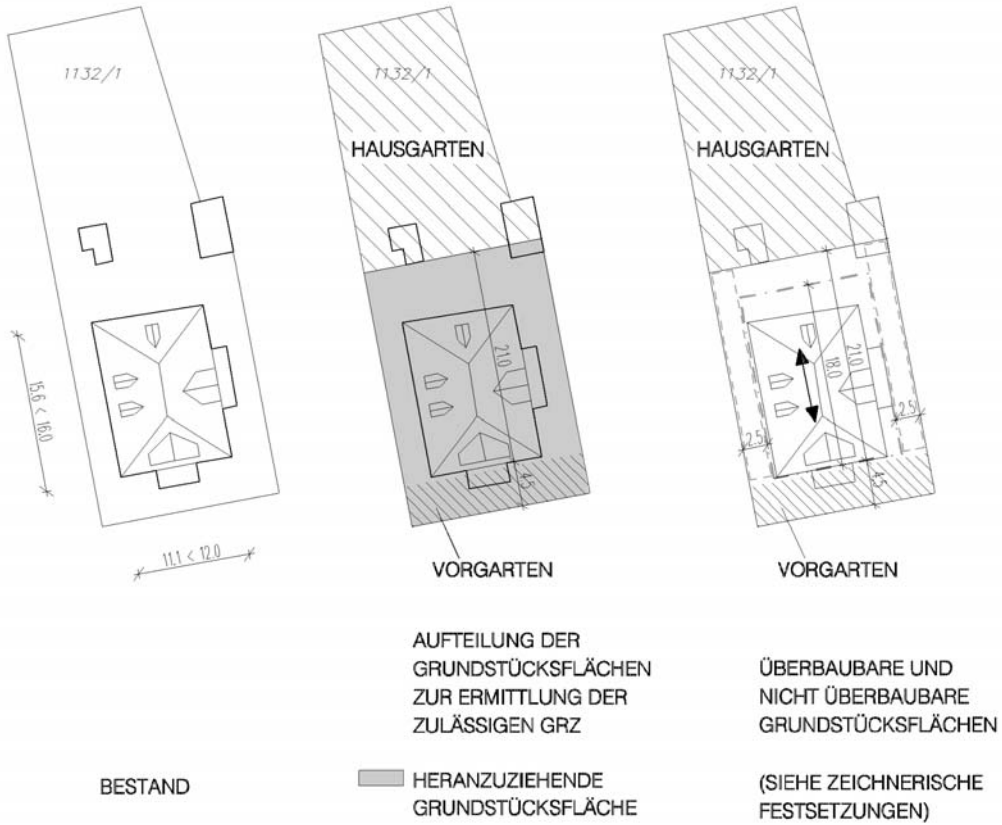
- 2.2 Bis auf die **Teilbereiche F, F3, F4, G3, G4, H3, L, L1, N2, N3, N4, O, P** beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5.  
 In den **Teilbereichen F, F3, F4, G3, G4, H3, L1, N2 und N3** beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.  
 Im **Teilbereich L** beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,25.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

Die Grundflächen der baulichen Anlagen innerhalb der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten, gekennzeichneten Flächen, deren Zulässigkeit und zulässigen Grundflächen (s. 5.) abschließend geregelt sind, werden bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht.

Erläuterungsskizzen zur Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ):



### 2.3 Für den **Teilbereich L und L1** gilt:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist maximal eine Grundfläche der Hauptbaukörper von 250,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die **Teilbereiche N4, O und P** gilt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zugleich die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

## 3. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (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.

### 3.1 Die Bauweise wird in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich D, F, I, I0, K5, L, L1	offen	offen
Teilbereich A, B, C, E, J, K	a	abweichend
Teilbereich A0, B0, D0, K0	a0	abweichend
Teilbereich A1, B1, C1, D1, E1, G1, I1, J1, K1, M1	a1	abweichend
Teilbereich A2, C2, I2, K2, N2	a2	abweichend
Teilbereich F4, G4, N4	a4	abweichend
Teilbereich A3, B3, F3, G3, H3, I3, J3, N3, K3	g	geschlossen
Teilbereich O, P	-	ohne Festsetzung

In der abweichenden **Bauweise 'a'** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, entsprechend den Festsetzungen der **offenen Bauweise** nach § 22 (2) BauNVO zu errichten.

Die Gebäudelänge\* für Einzelhäuser und Doppelhaushälften muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 12,0 m** betragen.

In der abweichenden **Bauweise 'a0'** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, entsprechend den Festsetzungen der **offenen Bauweise** nach § 22 (2) BauNVO zu errichten.

Die Gebäudelänge\* für Einzelhäuser muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 16,0 m** betragen. Die Gebäudelänge\* für Doppelhaushälften muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 12,0 m** betragen.

In der abweichenden **Bauweise 'a1'** sind die Gebäude mit **einseitigem Grenzanbau** zu errichten.

Die Gebäudelänge\* für Einzelhäuser und Doppelhaushälften muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 12,0 m** betragen.

---

\* Der hier verwendete Begriff Länge entstammt der Begrifflichkeit des § 22 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und entspricht dem Umgangssprachlichen Gebrauch der Breite. Die Länge des Gebäudes ist die Front an der (Erschließungs)Strasse.

In der abweichenden **Bauweise 'a2'** sind die Gebäude mit **einseitigem Grenzanbau** zu errichten.

Die Gebäudelänge\* für Einzelhäuser muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 16,0 m** betragen. Die Gebäudelänge\* für Doppelhaushälften muss **mindestens 8,25 m** betragen und darf **maximal 12,0 m** betragen.

Die festgesetzten Mindestmaße der Gebäudelängen dürfen dann unterschritten werden, wenn

- der Bestandschutz eine geringere Länge erfordert oder
- durch die in Anlehnung an den Bestand festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ein geringeres Maß bestimmt wird.

Über die maximal zulässige Gebäudelänge\* hinaus sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordneten Anbauten zulässig.

Untergeordnet sind Anbauten wenn sie nicht länger als 2,0 m sind und zugleich wahlweise

- eine Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten.
- mindestens um 1,2 m von der Außenkante der dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers zurückweichen und zugleich eine Länge von maximal zwei Drittel der dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Untergeordnet sind Anbauten auch dann, wenn es sich um Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen handelt.

In der abweichenden **Bauweise 'a4'** sind die Gebäude mit **einseitigem Grenzanbau** zu errichten.

- 3.2 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
- 3.3 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die angegebene Firstrichtung für die Hauptdächer, nicht jedoch für untergeordnete Dächer, verbindlich.

Für die **Teilbereiche mit festgesetzter Bauweise 'a1', 'a2' und 'a4'** gilt:

Die Firstrichtung der Hauptdächer ist senkrecht zu der anzubauenden Grundstücksgrenze zu orientieren.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baulinien, im Übrigen durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die **Teilbereiche A, A0, A1, A2, A3, B, B0, B1, B3, C, C1 und C2** gilt:

- eine Abweichung von der Baulinie ist für einen **Gebäudeabschnitt** bis zu einer Länge von **6,0 m** und bis zu einer Vorsprungtiefe von **2,0 m** und/oder bis zu einer

Rücksprungtiefe von **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, zulässig.

- für die **Gebäudeteile** Erker, Vorbauten, Balkone, Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,8 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **6,0 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche D und D1** gilt:

- für die **Gebäudeteile** Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **1,8 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche E und E1** gilt:

- eine Abweichung von der Baulinie ist für einen **Gebäudeabschnitt** bis zu einer Länge von **5,0 m** und bis zu einer Vorsprungtiefe von **1,2 m** und/oder bis zu einer Rücksprungtiefe von **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, zulässig.
- für die **Gebäudeteile** Erker, Vorbauten, Balkone, Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **4,0 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche F, F3 und F4** gilt:

- eine Abweichung von der Baulinie ist für **Gebäudeabschnitte** bis zu einer Länge von **1,5 m** und bis zu einer Rücksprungtiefe von **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, zulässig.
- für die **Gebäudeteile** Balkone und Vordächer ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **1,8 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche G1, G3 und G4** gilt:

- für die **Gebäudeteile** Balkone, Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **4,0 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche H3, I, I0, I1, I2, I3, J, J1 und J3** gilt:

- für die **Gebäudeteile** Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, mit einer maximalen Breite von **1,8 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche K, K0, K1, K2 und K3** gilt:

- eine Abweichung von der Baulinie ist für einen **Gebäudeabschnitt** bis zu einer Länge von **4,0 m** und bis zu einer Vorsprungtiefe von **1,2 m** und/oder bis zu einer Rücksprungtiefe von **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassade wand, zulässig.

- für die **Gebäudeteile** Erker, Vorbauten, Balkone, Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von **4,0 m** zulässig.

Für den **Teilbereich M1** gilt:

- eine vordere Baulinie für das Obergeschoss sowie eine vordere Baulinie, 2,0 m zurückversetzt zu dieser, für das Erdgeschoss.
- eine Abweichung von den Baulinien ist bis zu einer Vor- und/oder Rücksprungtiefe von **0,6 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, zulässig.
- für die **Gebäudeteile** Treppen und Lichtschächte ist eine Überschreitung der hinteren Baulinie (Erdgeschoss) um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von **1,8 m** zulässig.
- für **Dacheinschnitte** ist eine Unterschreitung der vorderen Baulinie (Obergeschoss) um bis zu **2,0 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von **4,5 m** zulässig.

Für die **Teilbereiche N2, N3 und N4** gilt:

- eine Abweichung von der Baulinie zur erschließenden Straße ist bis zu einer Vor- und/oder Rücksprungtiefe von **0,6 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, zulässig.
- für die **Gebäudeteile** Treppen, Vordächer und Lichtschächte ist eine Überschreitung der Baulinien um bis zu **1,2 m**, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, mit einer maximalen Breite von **1,8 m** zulässig.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 15 BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung Vorgarten, gekennzeichneten Flächen nur in Form von Müllanlagen und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten, gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Für den **Teilbereich L** gilt:

Nebenanlagen sind hinter der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

- 5.2 Auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung Vorgarten, gekennzeichneten Flächen sind Zugänge und Einfahrten, nicht jedoch Rampenbauwerke oder überdachte Zugänge oder Einfahrten, zulässig.

Bis auf den **Teilbereich L** gilt:

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Flächen sowie den ausgewiesenen Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Für den **Teilbereich L** gilt:

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind hinter der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Bis auf die **Teilbereiche A, A0, A1, A2, A3, D, F, F3, F4, G1, G3, G4, I, I0, I1, I2, I3, O und P** sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**7. Versorgungsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Versorgungsflächen dienen dem Versorgungszweck entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

**8. Maßnahmen zum Schutz von Boden  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz des Bodens vor Metallablagerungen sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sowie Dachrinnen und Fallrohre nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung o. ä. gegen Verwitterung und damit Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

**9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Leitungsrechte sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil zu belasten.

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

- 10.1 Im Bereich von Einfahrten dürfen die im zeichnerischen Teil festgelegten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen um bis zu 3,0 m abweichen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes ist für den jeweiligen Straßenabschnitt nur eine artgleiche Baumart zu verwenden.

- 10.2 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 Pflanzempfehlung unter Anlage 3). Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10,0 m<sup>2</sup>.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 7° sind extensiv zu begrünen.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage 3) je begonnene 300,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

## **11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten zu erhaltenden Bäume und Sträucher, deren eingetragene Standorte als Hinweis dienen und vom tatsächlichen Standort abweichen können, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind zu erhaltende Bäume durch Hochstämme, mindestens 2 x verpflanzte Ware, und zu erhaltende Sträucher durch Sträucher innerhalb eines Umkreises von 5,0 m zum tatsächlichen Standort zu ersetzen (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage 3).

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes ist bei Abgang im jeweiligen Straßenabschnitt nur eine artgleiche Baumart zu verwenden.

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

Grundlage der Festsetzungen ist die durch das Büro BS Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg, mit Auftrags-Nr. 4118 durchgeführte Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Oststadt'. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Lärmpegelbereiche ausgewiesen:

Bereich	Lärmpegelbereich
Mehrfamilienhäuser westlich der Scheffelstraße (Westfassaden)	VI
Bebauung östlich der Scheffelstraße (Fassadenseite zur Straße)	IV – V
Bebauung entlang der Nadlerstraße (Fassadenseite zur Straße)	IV – V
Bebauung entlang der Bruchhäuser Straße (Fassadenseite zur Straße)	IV – V
Bebauung entlang der August-Neuhaus-Straße (Fassadenseite zur Straße)	III – IV
Bebauung im Gebiet östlich der Bruchhäuser Straße (Fassadenseite zur Straße)	bis III
Bebauung im Bereich L 543/Kurpfalzring	III – IV

Die bezugspunktbezogene Lärmpegelermittlung ist den Tabellen 4.2.1 und 4.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 4) zu entnehmen. Die Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig sind, sind im Plan Nr. 4118-01 der Schalltechnischen Untersuchung für die schalltechnisch ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Der Schutz der Innenwohnbereiche ist ab Lärmpegelbereich III durch passive Maßnahmen sicherzustellen, wobei die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden sind. Alternativ kann eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) an die geräuschabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden.

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen ist eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) vorzugsweise an die lärmabgewandten Gebäudeseiten (Grundrissgestaltung) vorzunehmen. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III und bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV durch passive Maßnahmen erbracht und nachgewiesen werden.

Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sind (bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen) schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

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

- 13.1 Bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung 'Modehaus' auf den Flurstücken 1039/1, 1039/9 und 1040/2, Bereich Ecke Fritz-Schweiger-/Goethestrasse, sind folgende Nutzungen und Flächen zulässig: Verkaufsflächen von ca. 1.592 m<sup>2</sup>, Lagerflächen von ca. 495 m<sup>2</sup>, Büroflächen von ca. 235 m<sup>2</sup>, Wohnflächen von ca. 210 m<sup>2</sup>, Erschließungsflächen von ca. 127 m<sup>2</sup>, Technikflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> sowie 23 Stellplätze auf den Flurstücken 1039/1 und 1040/2.

Nach Aufgabe dieser Nutzung wird die Folgenutzung, wie im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- 13.2 Bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung 'Autohaus' auf den Flurstücken 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173 und 912/2, Bereich Ecke Bruchhäuser Straße/Kurpfalzring, 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 'Autohaus' aufgegeben wird.

Die bei Aufgabe der Nutzung 'Tankstelle' freiwerdende Flächen dürfen zum Zweck der Nutzung 'Autohaus' umgenutzt werden.

**C**

**Anlage 1**  
**Orientierungshilfe Nutzungsschablonen**

# D

## **Anlage 2 Hinweise**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## **ANLAGE 2: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Oststadt'**

### **1 Ausschöpfung der Grundflächenzahl und der Grundflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und Grundflächen (siehe 2.2 und 2.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen) können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Bestehende bauliche Anlagen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten, werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht in Ansatz gebracht.

### **2 Mindestlängen von Gebäuden**

Die im Bebauungsplan mit der abweichenden Bauweise festgesetzten Mindestlängen von Gebäuden (siehe 3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen) gelten nur, soweit der Bestandschutz nicht etwas anderes erfordert oder durch die in Anlehnung an den Bestand festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht ein geringerer Wert bestimmt wird.

### **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die geregelten Überschreitungen greifen nur insofern sie innerhalb der Grundstücke liegen und/oder öffentliche Belange, wie z.B. bei Übergriff in den öffentlichen Straßenraum, diesen nicht entgegenstehen.

### **4 Belange des Denkmalschutzes**

Die bisher nach Denkmalrecht geschützten Gebäude und Anlagen sind durch Plan eintrag gekennzeichnet. Bei den gesondert gekennzeichneten Gebäuden besteht der denkmalrechtliche Vorbehalt.

Aus dem Planungsgebiet sind nach Stand der Archäologischen Denkmalpflege, Regierungspräsidium Karlsruhe, keine archäologischen Denkmäler bekannt. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Amt (Archäologischen Denkmalpflege, Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 5 Altlasten

Auf Grundlage der 'Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im südlichen Rhein-Neckar-Kreis' wurden folgende altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans im zeichnerischen Teil gekennzeichnet:

- Obj. Nr.: 02945  
Tankstelle Rhenania-Ossag, August-Neuhaus-Str. 31, Flst. 1135/18  
Erhebungsdatum: 16.04.1997, Vorklassifizierungsvorschlag: A (Archivieren)
- Obj. Nr.: 02969  
Schreinerei, Lessingstr. 14-16, Flst. 1025, 1025/1  
Erhebungsdatum: 16.04.1997, Vorklassifizierungsvorschlag: B (Belassen)
- Obj. Nr.: 03003  
Industrierverschrottung, Scheffelstr. 11, Flst. 1035, 1035/3, 1036  
Erhebungsdatum: 16.04.1997, Vorklassifizierungsvorschlag: B (Belassen)

Zusätzlich wurde die Fläche der Flst. 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 912/2 als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

## 6 Kampfmittel

Auf Grundlage einer multitemporalen Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg, die sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder bezieht, wurden die Flächen innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, für die eine Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt wurde.

Auf den gekennzeichneten Flächen kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Auf diesen Flächen sind weitere Maßnahmen (Beratung von Grundstückseigentümern, Suche nach und Bergung von Kampfmitteln) erforderlich.

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.

## **7 Empfehlungen zur Dachwasserableitung**

Die Anlage von Zisternen - mit Überlauf in mit belebtem Oberboden ausgekleideten Versickerungsmulden - zur Nutzung und Ableitung des unverschmutzten Dachwassers wird empfohlen.

Die Eignung des Baugrunds zur Versickerung ist zu prüfen. Innerhalb der Flächen, für die ein Altlastenverdacht besteht, ist eine Versickerung nur möglich, wenn eine Unbedenklichkeit nach Absprache mit der Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.

## **8 Wandberankung**

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungsprüfung der Wandoberfläche zu beranken (siehe Pflanzempfehlung unter Anlage 3). Für Nordwände eignen sich immergrüne Pflanzen, für Südwände laubwerfende Bepflanzung.

## **9 Vorhandene Versorgungsanlagen**

### **9.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

### **9.2 20-kV-Versorgungsanlagen der EnBW**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen werden die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit unserem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02) 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.

### **9.3 Fernwärmeversorgung der Fernwärme Rhein Neckar GmbH**

Die Fernwärme Rhein Neckar GmbH betreibt in Ortsteilen der Stadt Schwetzingen eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung mit noch erheblichen freien Kapazitäten. In dem betreffenden Wohngebiet wurde im wesentlichen zur Wärmeversorgung des Schulzentrums mit dem Schwimmbad „Bellamar“ eine Fernwärmeleitung verlegt.

Diese führt von der Kurfürstenstraße, Scheffelstraße, Fritz-Schweiger-Straße durch die Goethestraße bis zur Nikolaus-Lenau-Straße. Damit kann das betreffende Gebiet zwischen der Nadlerstraße / Bruchhäuserstraße und der Scheffelstraße mit Fernwärme versorgt werden.

## **10 Benachbarte Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.a.) verursacht werden.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind Blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

## **11 Planfestgestellte Planung B 535**

Auf die rechtskräftig planfestgestellte Planung B 535, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 'Oststadt' ab dem Kreuzungspunkt August-Neuhaus-Strasse/L 543 nördlich anschließt, wird hingewiesen.

Die Planung, die lärmschützende Maßnahmen gegenüber der vorhandenen Bebauung vorsieht, wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) berücksichtigt.



**Anlage 3**  
**Pflanzempfehlungen**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## ANLAGE 3: PFLANZEMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Oststadt'

### 1. Artenempfehlung Gehölze

Aufgeführt sind die Arten, die bei der Grünbestandskartierung erhoben wurden. Grundsätzlich sollten heimische Laubbaumarten bevorzugt Verwendung finden.

Deutscher Name	Lateinischer Name
Ahorn	Acer sp.
Atlas-Zeder	Cedrus atlantica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Birke	Betula pendula
Blutbuche	Fagus sylvatica ‚Purpurea‘
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Christusdorn	Gleditsia triacanthos
Douglasie	Pseudotsuga menziesii
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eichen, div.	z.B. Quercus petraea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Eschenahorn	Acer negundo ‚Variegatum‘
Eschen-Art	Fraxinus sp.
Essigbaum	Rhus typhina
Feige	Ficus carica
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Fichte	Picea abies und ander Fichten-Arten
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Eibe	Taxus baccata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Ginkgobaum	Ginkgo biloba
Goldregen	Laburnum anagyroides
Götterbaum	Ailanthus altissima
Grauerle	Alnus incana
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Hainbuche	Carpinus betulus
Haßelnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Judasbaum	Cercis siliquastrum
Kiefern, div.	Pinus strobus und andere Kiefern-Arten
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Kirschkpflaume	Prunus cerasifera
Korkenzieherhaßelnuß	Corylus avellana ‚Contorta‘
Korkenzieherweide	Salix matsudana ‚Tortuosa‘
Lärche	Larix decidua
Lebensbaum	Thuja plicata
Manna-Esche	Fraxinus ornus
Paulownie	Paulownia tomentosa
Platane	Platanus x acerifolia

Pyrenäeneiche	Quercus pyrenaica
Robinie	Robinia pseudoacacia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rot-Ahorn	Acer rubrum
Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea ‚Briotii‘
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roteiche	Quercus rubra
Salweide	Salix caprea
Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana
Schwarzkiefer	Pinus nigra var. austriaca
Silberahorn	Acer saccharinum
Silberahorn	Acer saccharinum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Steineibe	Podocarpus sp.
Stieleiche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus robur var. ‚Fastigiata‘
Stumpfzypresse	Taxodium sp.
Tannen, div.	Abies sp. und andere Tannen-Arten
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauerbuche	Fagus sylvatica ‚Pendula‘
Trauerweide	Salix alba var. ‚Tristis‘
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Tulpenmagnolie	Magnolia soulangiana
Ulme	Ulmus sp.
Wacholder	Juniperus communis
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zeder	Cedrus sp.
Zierkirsche	Prunus avium, als veredelte Form z.B. prunus serrulata
Zierpflaume	Prunus sp.
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxycantha

## 2. Artenempfehlung Obstbäume

Aufgeführt sind die Arten, die bei der Grünbestandskartierung erhoben wurden. Grundsätzlich sollten heimische Obstbaumarten bevorzugt Verwendung finden.

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Quitte  
Zwetschge

**3. Artenempfehlung rankende Gehölze**

Aufgeführt sind die Arten, die bei der Grünbestandskartierung erhoben wurden. Grundsätzlich sollten heimische Gehölzarten bevorzugt Verwendung finden.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Blauregen oder Glyzinie	Wisteria sinensis
Geißblatt	Lonicera sp.
Kletterrose	Rosa sp.
Waldrebe	Clematis sp.

**4. Artenempfehlung Sträucher**

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

**5. Artenempfehlung Heckenpflanzen**

<b>Deutscher Name</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Hainbuche	Carpinus betula
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus spec.
Liguster, spec.	Ligustrum
Spierstrauch	Spirea arguta
Weinrose	Rosa rubigionsa

**F**

**Anlage 4  
Schalltechnische Untersuchung**



**Anlage 5**  
**Begründung**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## **ANLAGE 5: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 'OSTSTADT'**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis / Rahmenkonzept**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten / Bestandsdokumentation**
  - 4.1 Nutzung
  - 4.2 Baustruktur
  - 4.3 Erschließung
- 5 Umweltverträglichkeit**
- 6 Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Altlasten und Kampfmittel**
- 9 Städtebauliches Konzept**
- 10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
  - 10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Tiefgaragen
  - 10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 10.7 Versorgungsflächen
  - 10.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden
  - 10.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 10.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 10.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
13. Festsetzungen zum Bestand
- 11 Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 11.1 Bodenordnung
  - 11.2 Erschließung
- 12 Kenndaten der Planung**

## 1 Planerfordernis / Rahmenkonzept

Das Gebiet des Bebauungsplans 'Oststadt' ist ein bestehendes Baugebiet innerhalb der Oststadt Schwetzingens. Die 'Oststadt' entstand Anfang des 19. Jahrhunderts als Erweiterung der Siedlungsflächen über die Bahn hinweg und ist ein noch weitgehend homogen erhaltenes Wohnquartier. Das Gebiet umfasst ca. 36,3 ha vorrangig für das Wohnen genutzter Flächen.

Aufgrund der sich in verschiedenen Bereichen der Plangebiets abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Oststadt' die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Planerisches Ziel für die Oststadt ist die Sicherung des Charakters der Gründerzeit- bzw. Nachkriegsbebauung in überwiegend 2 ½ - geschossiger, offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdach sowie der Stellung baulicher Anlagen im Verhältnis zu Grundstück, Straßenraum und Umgebung.

Das Gebiet ist weitgehend als unbeplanter Innenbereich anzusehen. 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 Nutzung, Dichte und Gestaltung, die über den § 34 des Baugesetzbuches nicht regelbar sind. Deshalb werden durch einen B-Plan nach § 10 BauGB Regelungen zur Begrenzung der Nutzung, der Dichte, der Bauweise und der Kubatur vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit ein Rahmen geschaffen, in dem die mit dem Generationenwechsel einsetzende Umstrukturierung (Neubau, Umbau, bauliche Ergänzung, Abriss und Neubebauung) in städtebaulich geordneter Form erfolgen kann.

### Rahmenkonzept

In einem Rahmenkonzept wurde die Einbindung des Plangebietes in die künftige Entwicklung der Gesamtstadt, die Verknüpfung mit angrenzenden Nutzungen sowie die Auswirkungen potentieller Nutzungen im Umfeld auf den B-Plan untersucht und die zu berücksichtigenden Randbedingungen der künftigen Entwicklungen definiert sowie die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes entwickelt.

Wesentliche Veränderungen in der Gesamtstadt und im Umfeld sind zu erwarten durch:

- die schrittweise Umsetzung der Neutrassierung der B 535, die neue Gemarkungsgrenzen und Stadtgrenzen definiert,
- die Umnutzung des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks Schwetzingen zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich,
- die Neustrukturierung der für die Bahnlinie erforderlichen Gleise und Flächen.

Die zu erwarteten Auswirkungen der genannten wesentlichen Veränderungen führen zu einer Abgrenzung des Plangebietes, die sich auf den durch Wohnnutzung geprägten baulichen Bestand beschränkt. Die Folgemaßnahmen der zu erwartenden

Veränderungen im direkten Umfeld des B-Plans sind in von diesem Bebauungsplanverfahren unabhängigen Verfahren regelbar.

## 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plansatzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Die Planfläche umfasst ca. 36,3 ha und wird im Wesentlichen begrenzt durch die Gemarkungsgrenzen im Norden und Osten, Teilen der Bruchhäuser Strasse, Lessingstrasse, Goethe- und Scheffelstrasse sowie der Nikolaus-Lenau-Strasse und des Odenwaldrings und nach Westen mit Teilen der L 543 und der Bahn sowie dem Park & Ride Parkplatz auf Flurstück 353/1.

Die bestehende Bebauung sowie die dazugehörigen Grundstücke im nördlichen Bereich des Rosenweges (Teilbereich M) reichen über die Gemarkungsgrenze sowie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Entsprechend den bestehenden Regelungen des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstraße' wurden die Festsetzungen über den Geltungsbereich hinaus dargestellt.

Zur Sicherung der künftigen Entwicklung im direkten Umfeld des Bebauungsplanes wurden gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses das Flurstück 5805 aus der Abgrenzung herausgenommen, wie auch die Flurstücke 1060 und 350, und die Flurstücke 349, 350/1, 351 und 352 nur teilweise einbezogen.

In diesem Zusammenhang wurden zugunsten des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 24 'Plankstadter Straße links' (genehmigt am 29.09.1967) im Kreuzungsbereich August-Neuhaus-Straße / L 543 Teile des Wendebereiches Kurpfalzring sowie der bestehenden öffentlichen Grünfläche aus der ursprünglichen Abgrenzung ausgenommen.

Der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Verlängerte Schillerstraße' zwischen Bruchhäuser Straße, Odenwaldring und Kurpfalzring und das Gebiet 'Quartier ehemaliges Raiffeisengelände' zwischen Scheffelstraße, Fritz-Schweiger-Straße, Goethestraße und Lessingstraße, für das ein Aufstellungsbeschluss gefasst ist, wird zur Sicherung des Zusammenhanges der planerischen Konzeption in die Abgrenzung mit einbezogen.

## 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) vom Dezember 1982 weist für den Geltungsbereich Wohngebietsnutzung, zwei Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Kirche sowie für das Flurstück 1031 an der Scheffelstrasse bzw. Lessingstrasse ein Teilstück Gewerbliche Flächen aus.

Im Plangebiet gibt es im Bereich Schillerstrasse / Rosenweg / Odenwaldring / Bruchhäuser Strasse den bestehenden Bebauungsplan 'Verlängerte Schillerstrasse' (in Kraft getreten am 20. Dezember 1963, zuletzt geändert mit Änderung III, in Kraft getreten am 5. März 1981, im 4. Änderungsverfahren) sowie für den Bereich Scheffelstrasse / Lessingstrasse / Goethestrasse / Fritz-Schweiger-Strasse einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 'Quartier ehemaliges Raiffeisengelände' (Aufstellungsbeschluss vom 27. Februar 2003).

Für das Plangebiet liegen aus den Jahren 1930 bis 1956 Straßen- und Baufluchtenpläne, Aufbau- und Umlegungspläne vor.

Bis auf den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Verlängerte Schillerstrasse' sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung wurde am 25. September 2003 eine Veränderungssperre für das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, die mit der Bekanntmachung am 11. Oktober 2003 Rechtskraft erlangte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen, in Kraft getreten am 21. Januar 1987, zuletzt geändert mit 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989.

Ab dem Kreuzungspunkt August-Neuhaus-Strasse/L 543 schließt nördlich an das Plangebiet die rechtskräftig planfestgestellte Planung B 535 (Neutrassierung) an. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden zum Schutz der bestehenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand und eines Lärmschutzwalls vorgesehen und bei der Umsetzung der Planung realisiert werden.

#### **4 Örtliche Gegebenheiten / Bestandsdokumentation**

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet mit nur wenigen unbebauten Grundstücken.

##### **Bestandsdokumentation**

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Charakters der baulichen Strukturen bei den Vorgaben für die künftige Entwicklung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse zum Bebauungsplan 'Oststadt' durchgeführt und in einer Bestandsdokumentation zusammengefasst.

Strassenzugweise dokumentiert wurden:

- Baualter bzw. Entstehungszeit
- Nutzung
- Bauweise
- überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen
- Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken
- Geschossigkeit
- beispielhaft erfasste Traufhöhen
- Dachformen
- Dachaufbauten
- Baugestalterische Elemente sowie
- wesentliche straßenraumprägende Elemente.

In der Dokumentation ist die Besonderheit der Oststadt, die - entgegen des homogenen Gesamteindruckes der Oststadt - vorhandene Vielfalt und Unterschiedlichkeit der einzelnen Straßenzüge nachvollziehbar dargestellt. Diese

Typik gibt den Rahmen für eine verträgliche künftige Entwicklung vor und ist wesentliche Grundlage der nach Teilgebieten differenzierten rechtlichen Festsetzungen.

#### 4.1 Nutzung

Das weitgehend bebaute Plangebiet ist geprägt von Wohnnutzung.

Einzelhandel besteht in Erdgeschosszonen an der Kurfürstenstrasse sowie Richard-Wagner-Strasse Ecke Beethovenstrasse. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Modehaus) besteht an der Ecke Goethestrasse / Fritz-Schweiger-Straße. Dienstleistungen / Büronutzungen sind vereinzelt im Gebiet vorzufinden.

An der Bruchhäuser Strasse Ecke Kurpfalzring befindet sich ein Autohaus mit Tankstelle.

An der Kurfürstenstrasse und an der Richard-Wagner-Strasse befinden sich zu kirchlichen Zwecken genutzte Gebäude. Auf dem Grundstück der Kirche an der Richard-Wagner-Strasse befindet sich ein Kindergarten.

Spielplätze sind an der Silberstrasse und am Schwarzen Weg vorhanden.

In direkter Nachbarschaft zur Bebauung an der Bruchhäuser Strasse / Lessingstrasse / Goethestrasse befindet sich ein Schulzentrum aus Gymnasium, Handels- und Berufsschule sowie Sporthallen, die über den Schulbedarf hinaus von Vereinen genutzt werden.

Ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan, an der Scheffelstrasse im Abschnitt zwischen Lessingstrasse und Nikolaus-Lenau-Strasse, befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie ein Aussiedlerwohnheim.

#### 4.2 Baustruktur

##### **Nordöstlich der Bruchhäuser Strasse:**

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die offene, überwiegend zweigeschossige villenartige Bebauung mit großem Grünanteil. Die Gebäude sind mit einem straßenzugdurchgängigen Abstand von 3,75 m, 4,0 m, 4,5 m und 8,0 m, gemessen von der Gehweghinterkante, errichtet. Die Abstandszonen sind als Vorgärten angelegt. Lediglich an der August-Neuhaus-Strasse sind die Gebäude ohne Abstandszone, d.h. ohne Vorgärten, an den öffentlichen Strassenraum angebaut.

Die ältere Bausubstanz (im Gebiet August-Neuhaus-Strasse / Mozartstrasse / Uhlandstrasse / Schiller- und Scheffelstrasse) ist von einer Vielfalt an Gestaltungselementen (Erker, Balkone, Loggien, Lisenen, Gewände, Klappläden) und Dachformen (Sattel-, Walm, Krüppelwalm-, Mansard- und Mansardwalmdächer mit vielfältigen Dachaufbauten wie Ziergiebel, Gegengiebel und Türme) geprägt. Es überwiegt die zur Strasse traufständige Stellung der Gebäude. Eine Besonderheit ist die eingeschossige Bebauung, die durch ihre hohen Dächer zum durchgängig zweigeschossig wirkenden Charakter der Straßenzüge beiträgt. Eine weitere Besonderheit stellt die Bebauung der 70-er Jahre des 20. Jahrhunderts im Bereich

des sogenannten 'Rosenhof' dar. Diese entstand durch Grundstücksteilveräußerungen eines großen Grundstückes mit parkartigem Charakter in eingeschossiger, geschlossener Haus-Hof-Bauweise mit Flachdach und als eineinhalbgeschossige Doppelhausbebauung mit ausladenden Dächern und großzügigen Dacheinschnitten.

Bei der jüngeren Bausubstanz ist die straßenseitige Traufausbildung (bis auf den nördlichen Teil des Kurpfalzrings) kein überwiegendes Merkmal. Die Gebäudegrößen können grundstücksbezogen sehr unterschiedlich sein.

#### **Südwestlich der Bruchhäuser Straße:**

Hier besteht die Baustruktur sowohl aus einer geschlossen und geschlossen wirkenden zweigeschossigen Bauweise als auch aus einer Bauweise vergleichbar der zuvor beschriebenen nordöstlich der Bruchhäuser Strasse. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude traufständig zur Strasse errichtet.

Auch hier ist die ältere Bausubstanz von einer Vielfalt an Gestaltungselementen (Erker, Lisenen, Gewände, Klappläden) und Dachformen (Sattel-, Walm, Krüppelwalm-, Mansard- und Mansardwalmdächer mit vielfältigen Dachaufbauten wie Ziergiebel, Gegengiebel und Türme) geprägt.

Eine Sonderstellung nimmt die Anlage um den Wasserturm ein (Bereich zwischen Bruchhäuser Strasse, Lessingstrasse und Goethestrasse). Die Gebäude sind als zweigeschossige Geschosswohnungsbauten mit Walmdach und Walmdachgauben und einem identischem Erscheinungsbild auf einem großen Grundstück erbaut.

Der Bereich zwischen Heinrich-Heine-Strasse und Nikolaus-Lenau-Strasse sowie westlich der Scheffelstrasse ist zudem von der Bautypik der 50-er und 60-er Jahre (zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern) sowie dreigeschossigem Geschosswohnungsbau geprägt.

Weitere Details zu Baustruktur, Geschossigkeit und Dachformen sowie Dachaufbauten und Gestaltungselementen sind in der Bestandsdokumentation erfasst.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke und Gebäude im Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen gegeben. Diese sind folgend in alphabetischer Reihenfolge genannte Strassen: Albrecht-Dürer-Strasse, Anselm-Feuerbach-Strasse, August-Neuhaus-Strasse, Beethovenstrasse, Bruchhäuser Strasse, Eichendorffstrasse, Fritz-Schweiger-Strasse, Goethestrasse, Hans-Thoma-Strasse, Heinrich-Heine-Strasse, Kurfürstenstrasse, Kurpfalzring, Lessingstrasse, Mozartstrasse, Nadlerstrasse, Nikolaus-Lenau-Strasse, Odenwaldring, Richard-Wagner-Strasse, Rosenweg, Scheffelstrasse, Schillerstrasse, Silberstrasse und Uhlandstrasse. Eine rückwärtige Bebauung wird ausschließlich über diese Straßen erschlossen.

Über den Kurpfalzring sind Grundstücke und Gebäude auf Gemarkung Plankstadt erschlossen.

Zwischen der August-Neuhaus-Strasse und der Nadlerstrasse besteht über den Schwarzen Weg, eine Allee mit Treppenanlage, eine Fußwegeverbindung.

Dem in der Benachbarung zum Schulzentrum begründete Parkraumdruck auf die angrenzenden Wohnbereiche soll künftig durch Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit Parkraumangeboten in der Bruchhäuser Strasse entgegengewirkt werden. Darüber hinaus soll zur Vermeidung von verkehrsgefährdenden Zuständen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes über eine Stellplatzsatzung die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht werden.

## 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. Dies 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 zwar ein insgesamt ca. 36,3 ha großes Bestandsgebiet umfasst, der Schwellenwert jedoch mit der bestandssichernden, lediglich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogenen GRZ von 0,5 bzw. 0,25 nicht erreicht wird.

Es wurde daraufhin geprüft, ob die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Klima und Landschaften
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG wesentlich betroffen sind. Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich auf die Merkmale des Vorhabens, den Standard des Vorhabens und die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Durch den bestandssichernden Charakter des Bebauungsplanes kann von einer wesentlichen Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Klima und Landschaften nicht ausgegangen werden.

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 bebauungssichernden Maßnahmen ist nicht zu erkennen bzw. durch rechtliche Vorbehalte z. B. des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung gesichert.

Der Schutz vor Immissionen, Altlasten und Kampfmittel ist durch entsprechende Hinweise berücksichtigt. Veränderungen zwischen Bestand und Planung ergeben sich nicht.

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

## 6 Grünordnung 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.

Die überwiegend im Charakter der offenen Bauweise bebaute 'Oststadt' weist einen großen Grünanteil durch die bestehenden Vorgärten und Hausgärten auf, der mit einem separaten Grünbestandsplan erfasst wurde. Wesentlicher Bestandteil der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit den Bebauungsplan ist die Erhaltung und künftige Sicherung dieser Grünanteile. Hierzu wurden die Vorgartenflächen und Gartenflächen separat ausgewiesen und die Gartenflächen aus der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen. Im Plan ist die Entwicklung der Grünzonen vorgegeben. Eine gesonderte Grünordnungsplanung erübrigt sich somit.

## 7 Immissionsschutz

(siehe auch Schalltechnischen Untersuchung Anlage 4)

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

Dessen ungeachtet wird durch eine Schallschutzuntersuchung der Nachweis der realen und künftigen Belastung ermittelt und Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgegeben, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Das Planungsgebiet ist durch Emissionen aus dem Straßenverkehr der Nadlerstrasse, Bruchhäuser Strasse, der August-Neuhaus-Strasse, Kurfürstenstrasse, Scheffelstrasse, Goethestrasse, Lessingstrasse, Nikolaus-Lenau-Strasse, die L 543 und die planfestgestellte B 535 (Neubau) sowie durch Emissionen aus dem Schienenverkehr westlich der Scheffelstrasse belastet.

Mit dem bestehenden Gewerbebetrieb aus Tankstelle und Autohaus mit Werkstatt an der Bruchhäuser Straße werden die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten, bestätigt durch eine Nachuntersuchung zum Werkstattbetrieb. Eine Belastung durch Emissionen aus gewerblicher Nutzung liegt im Plangebiet daher nicht vor.

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass in Teilen des Untersuchungsgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Überschreitungen liegen dabei bei bis zu 16,2 dB(A) bzw. 23,5 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen sind an den im Plan Nr. 4118-01 (siehe Anlage 4) mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten zur Straße bzw. zur Schiene hin gerichteten Gebäudefronten sowie an offenen seitlichen Gebäudefronten und teilweise auch an den rückwärtigen Gebäudefronten passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für die betroffenen Außenbauteile sind nach den entsprechenden Eingruppierungen in Lärmpegelbereiche der Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Aufgrund der Ergebnisse sollten Räume mit längerer Aufenthaltsnutzung oder Schlafräume von den Lärmquellen abgewandt 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 Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1 Altlasten**

Auf Grundlage der 'Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im südlichen Rhein-Neckar-Kreis' wurden die altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

In der Anlage 2 zum Bebauungsplan (Hinweise) sind die Flächen, entsprechend der historischen Erhebung, beschrieben und die Tatbestände für ein eventuell erforderliches Handeln genannt.

### **8.2 Kampfmittel**

Auf Grundlage einer multitemporalen Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg, die sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder bezieht, wurden die Flächen innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, für die eine Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt wurde.

In der Anlage 2 zum Bebauungsplan (Hinweise) ist ein Handhabungs- und Handlungshinweis genannt.

## **9 Städtebauliches Konzept**

Die bestehenden Strukturen der 'Oststadt' setzen sich zusammen aus einer gründerzeitlichen Villenbebauung bzw. Stadthausbebauung sowie aus einer Villenstruktur-Vorgabe der 20-er und 30-er Jahre des 19. Jahrhunderts. Bebaut wurden diese Strukturen von Anfang des 19. Jahrhunderts bis heute. Diese

Strukturen und die entstanden Sondersituationen z.B. im Bereich des 'Rosenhofs' gilt es für eine zukunftsfähige Entwicklung zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern.

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, innerhalb dieser vorhandenen Baustruktur Entwicklungsspielräume für bauliche Erweiterungen und Neubebauungen festzulegen. Es wird ein Rahmen geschaffen, in dem die zum Teil nicht mehr an zeitgemäße Bedürfnisse anpassbare Bausubstanz durch eine auf die Gebietstypik ausgerichtete, im Einzelfall zwischen dem Bestand vermittelnde, Neubebauung ersetzt werden kann.

Um langfristig eine Anpassung an zeitgemäße Wohnsituationen zu ermöglichen wird eine verträgliche Nutzung sowie Grundstücksausnutzung geregelt.

Mit den Festsetzungen des Bauplanungsrechts werden insbesondere folgende übergeordneten Ziele verfolgt:

- Sicherung der weitgehend von Bebauung freien Hausgartenzonen als Grün- und Freiflächen ohne bzw. mit nur untergeordneter Bebauung.
- Sicherung der vorhandenen Vorgartenzonen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der alleeartigen Bepflanzung an den Erschließungsstraßen.
- Sicherung der bestehenden Gebäudesubstanz bzw. Ersatz in vergleichbarer Kubatur durch Neubebauung. Die Festsetzungen umfassen dabei auf die jeweilige Typik bezogene Regelungen, welche die Bebauung einschließlich der Dachform definieren. In Teilbereichen wird die Kubatur durch ein Lichtraumprofil vorgegeben, so dass eine angemessene Ausnutzung aber auch neue Dachausbildungen möglich werden.
- Modifizierte Übernahme der im Geltungsbereich des B-Plans "Verlängerte Schillerstraße" bisher gültigen Vorgaben.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsdokumentation und -analyse werden mit bereichsbezogenen Festsetzungen die bestehenden Strukturen gesichert und der Rahmen der Entwicklung vorgegeben.

Berücksichtigt wurden dabei auch potentielle zukünftige Entwicklungen, die derzeit nicht planungsrechtlich zu fassen sind:

- die Anbindung der künftig möglichen Entwicklung einer Wohnbebauung Richtung Plankstadt,
- die Entwicklung einer baulichen Nutzung auf einer Freifläche zwischen dem Bestand an der August-Neuhaus-Strasse und der L 543;
- die Entwicklung im Bereich des bestehenden Park & Ride Parkplatzes an der Bahn sowie
- die anstehenden verkehrlichen Veränderungen durch den Neubau der B 535 als Umgehung mit gebietsentlastender Wirkung insbesondere für die Bruchhäuser Strasse.

## **10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend dem Bestand sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan und wurden als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus diesen entwickelt.

Vor dem Hintergrund des bestehenden und zu sichernden Wohnschwerpunktes im Bereich der Oststadt sowie der angestrebten künftigen Entwicklung mit Neubau der gebietsentlastenden Umgehungsstrasse B 535 wird die Nutzung 'Tankstelle' als im Gebiet unzulässig ausgewiesen.

Um den Fortbestand der bestehenden Nutzungen 'Tankstelle/Autohaus' sowie 'Modehaus' bis zu einer Nutzungsaufgabe rechtlich zu sichern, wurden für die betreffenden Grundstücke Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Allgemeines Wohngebiet, GRZ, Hausgartenzone,...) für die betroffenen Grundstücke erst bei Nutzungsaufgabe der bestehenden Nutzungen vollständig greifen. Bis zu dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe stellt der Fortbestand der bestehenden Nutzungen 'Tankstelle/Autohaus' sowie 'Modehaus' einen Ausnahmetatbestand dar.

Die im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Fläche ausgewiesene Nutzung Raiffeisenlager ist durch die in Realisierung befindliche Umnutzung zu Wohnzwecken hinfällig. Der FNP ist entsprechend anzupassen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen resultiert aus dem beispielhaften Aufmaß der örtlichen Situation und dem Ziel der Einpassung in den vorhandenen Bestand. Die Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt, entsprechend der jeweiligen Ausprägung, Teilbereichsbezogen. In Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften werden die Dachformen und -neigungen in Anlehnung an den Bestand ebenfalls Teilbereichsbezogen vorgegeben. Als Besonderheit gilt für den überwiegenden Anteil der Teilbereiche 'K', die von unterschiedlichen Baustilen geprägt sind, neben den maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften ein Lichtraumprofil, das eine größere Vielfalt an Dachformen und -aufbauten zulässt.

Die gegenüber der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,5 bzw. 0,6 dient dem übergeordneten Ziel die Hausgartenzonen als private Grün- und Freiflächen ohne bzw. mit untergeordneter Bebauung zu sichern. Mit der Herausnahme der Hausgartenzonen aus der Ermittlung der GRZ kann - unabhängig von den vorhandenen, unterschiedlich großen Grundstücksanteilen in den Blockinnenbereichen - eine fast einheitliche GRZ für das gesamte Gebiet festgesetzt werden. Durch die Sicherung der Hausgartenzonen als (unbebaubare) private Grünfläche wird bei der gegenüber der BauNVO erhöhten GRZ sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Erhöhung der GRZ in bestimmten Teilbereichen auf 0,6 wird der geschlossenen Bauweise mit zumeist an die öffentliche Erschließung angrenzenden Gebäuden Rechnung getragen. Für die Teilbereiche 'N' wird mit einer erhöhten GRZ von 0,6 der bestehenden Haus - Hofbauweise entsprochen. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 für den Teilbereich 'L1' erfolgt in Anpassung an die Festsetzungen in der direkten Nachbarschaft und ist Ausgleich für die gegenüber der bestehenden Bebauungsstruktur getroffenen Regelungen über private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 für die Teilbereiche 'L' entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', 4. Änderungsverfahren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können jedoch nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Mit der Herausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten, aus der Berechnung der GRZ lassen sich auch Sondersituationen, wie Eckgrundstücke, in die vereinheitlichte GRZ einbeziehen. Die dadurch insgesamt höhere Gesamtausnutzung dieser Grundstücke entspricht dem planerischen Willen, die Blockränder baulich zu fassen und die bestehenden Ecksituationen zu betonen.

Zur Vereinheitlichung der Berechnungsgrundlage werden die Grundflächen von Nebenanlagen, die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen in Art und Umfang abschließend geregelt wurden, bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz gebracht. Diese Regelung ist Zugeständnis an die Grundstücke mit festgesetzten privaten, nicht überbaubaren Grünflächen gegenüber jenen ohne Festsetzung.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Grundflächen der einzelnen Hauptbaukörper auf 250,0 m<sup>2</sup> für den Teilbereich 'L' und 'L1' entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', 4. Änderungsverfahren, bzw. wurde in Vergleichbarkeit dieser Festsetzungen getroffen. Mit der Regelung wird auf die Sondersituation eines flexibel und deshalb großflächig ausgewiesenen Baufensters, bei dem zusätzlich von einer Baulinienfestsetzung abgesehen wurde, eingegangen und sichergestellt, dass den getroffenen Regelungen der Umgebung angenäherte Baukörper entstehen.

In den Teilbereichen 'O' und 'P' sind die durch Baugrenzen definierten Baufenster auf den Bestand bezogen eng angepasst. Zur Sicherung des Bestandes und für eine zum Bestand vergleichbare Entwicklung wird hier die überbaubare Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen gleichgesetzt.

### **10.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

Die sichernde Festsetzung einer offenen, abweichenden und geschlossenen Bauweise ergibt sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes.

Mit den Beschränkungen in der offenen und abweichenden Bauweise in der Regel nur Einzel- und Doppelhäuser als Hausform zuzulassen, wird dem städtebaulichen Charakter der Villenbebauung entsprochen - ohne grundstücksverändernde Maßnahmen, wie die Grundstücksteilung oder -vereinigung, zu verhindern.

Mit dem für die Gebäudelängen\* festgesetzten Mindestmaß von 8,25 m bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sowie der Begrenzung der Gebäudelängen\* auf 12,0 für Doppelhaushälften bzw. 16,0 m für Einzelhäuser wird der städtebaulichen Zielsetzung, den Charakter des Bestandes zu erhalten, entsprochen und für die künftige Entwicklung gesichert, dass insbesondere bei Abbruch und Neubau die vorhandenen städtebaulichen Volumina sowie deren Anordnung auf den Grundstücken in vergleichbarer Form wiederkehren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestlängen von Gebäuden gelten nur, soweit der Bestandschutz nicht etwas anderes erfordert oder durch die in Anlehnung an den Bestand festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht ein geringerer Wert bestimmt wird.

Die Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge\* mit untergeordneten Baukörpern ist die Weiterentwicklung der bestehenden Typik aus Hauptbaukörper und untergeordnetem Anbau vor dem Hintergrund des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Person. Zur Sicherung des vorhandenen Charakters aus Hauptbaukörper und untergeordneten Anbauten wurden die Anbauten entweder in ihrer Höhe begrenzt oder in Verbindung mit der Höhenbegrenzung eine geringere Breite als die des Hauptbaukörpers geregelt.

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

#### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Mit den festgelegten Baulinien werden die bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert.

Teilbereichsbezogene Regelungen zur Überschreitung der Baulinien dienen dazu, die bestehende Typik von in die Vorgärten hineinreichenden untergeordneten Anbauten und/oder Fassadenvor- und Rücksprünge auch künftig zu sichern. Die geregelten Überschreitungen greifen nur insofern sie innerhalb der Grundstücke liegen und/oder

---

\* Der hier verwendete Begriff Länge entstammt der Begrifflichkeit des § 22 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und entspricht dem Umgangssprachlichen Gebrauch der Breite. Die Länge des Gebäudes ist die Front an der Erschließungsstrasse.

öffentliche Belange, wie z.B. bei Übergriff in den öffentlichen Straßenraum, diesen nicht entgegenstehen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes sowie einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Wohn- wie auch Geschäftsflächen und zur Sicherung von Grün- und Freiflächen wie auch zum Schutz des das Erscheinungsbild der 'Oststadt' wesentlich prägenden vorhandenen Baumbestands entlang der Strassen sowie im Blockinnenbereich wurden die örtlichen Gegebenheiten größtenteils übernommen und weiterentwickelt. In den meisten Teilbereichen wird über den Bestand hinaus eine zusätzliche Entwicklung eröffnet. In wenigen Bereichen unterschreitet die künftige städtebauliche Zielsetzung die bestehende Situation. In diesen Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Vorgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

#### **10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Tiefgaragen**

Zur Sicherung der Blockinnenbereiche als Grün- und Freiflächen und der straßenraumprägenden Vorgärten werden Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen abschließend in Art und Größe geregelt.

Um den Charakter der unbebauten Vorgärten zu erhalten und um die für das Wohnumfeld und das Kleinklima wirksamen Gartenzonen zu sichern sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Notwendige Einfahrten und Zugänge sind in den festgesetzten 'Vorgartenflächen' zulässig. Zum Erhalt des Vorgartencharakters sind jedoch in diesen Flächen keine überdachten Zufahrten oder Rampenbauwerke oder überdachte Zugänge zugelassen.

#### **10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude spiegelt den Charakter des villenartigen Bestandes wieder. Zugleich dient diese Festsetzung in Bezug auf die Einwohnerdichte und das damit verbundene Verkehrsaufkommen einer verträglichen Nutzung im Gebiet.

Mit der Begrenzung wird die Voraussetzung für eine dem Bestand angemessene und vergleichbare Grundstücksausnutzung und -versiegelung geschaffen.

#### **10.7 Versorgungsflächen**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anlagen in den bestehenden Strassen angebunden. Die bestehenden Elektrizitäts- und Wasserspeicheranlagen außerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden in die B-Plandarstellung sichernd aufgenommen.

### **10.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden**

Zum Schutz des Bodens vor Metallablagerungen wird die Zulässigkeit von Metallen bei der Dachdeckung und -entwässerung geregelt.

### **10.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der Andienung bestehender sowie unterirdischer Versorgungsanlagen außerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt.

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

Auf Grundlage des Rahmenkonzeptes und des erfassten Baumbestandes im öffentlichen Raum wurden in Ergänzung des Bestandes sowie zur Vervollständigung des Alleen- und Reihensystems Standorte zum Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen. Diese Standorte können, je nach örtlicher Erfordernis (Zugänge, Zufahrten, öffentliche Parkplätze etc.) um bis zu 3 m vom vorgesehenen Standort abweichen.

Die Anforderungen an die Anzahl anzupflanzender Bäume auf den privaten Grundstücksflächen resultieren aus dem erfassten Bestand und dem durchgrünten Charakter der Oststadt.

Mit der Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen sowie von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

### **10.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf Grundlage der Bestandserfassung wurde der prägende Baum- und Strauchbestand planungsrechtlich gesichert. Sollte ein gekennzeichnete Bestand nicht zu halten sein, kann die Neupflanzung im Umkreis von 5 m erfolgen.

### **10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(siehe 7 Immissionsschutz und Anlage 4)

### **10.13 Festsetzungen zum Bestand**

Um den Fortbestand der bestehenden Nutzungen 'Modehaus' und 'Tankstelle/Autohaus' zu gewährleisten wird der Fortbestand dieser Nutzungen bis zur Aufgabe der Nutzungen gesichert. Nach Aufgabe dieser Nutzungen gelten dann für die entsprechenden Grundstücke die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB).

## **11 Maßnahme zur Verwirklichung**

## **11.1 Bodenordnung**

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

## **11.2 Erschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die bestehenden Strassen erschlossen. In der Planzeichnung wurden die bestehenden öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzung gekennzeichnet.

## **12 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 'Oststadt'**

### **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 26.01.2006 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

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

### **§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten sowohl bei Neubauten als auch bei Wiederaufbauten, Umbauten und Erweiterungen baulicher Anlagen, bei Werbeanlagen, Automaten, Antennenanlagen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind.

(2) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für die Teilbereiche 'L' und 'L1' für die gesamte bauliche Anlage. In allen anderen Fällen gelten die Bestimmungen dieser Satzung nur in Bezug auf die Dachform, den Dachrand und die Werbeanlagen für die gesamte bauliche Anlage.

Im übrigen gelten sie für:

- die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen bei Gebäuden, die weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,
- 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.

In Bezug auf die Vorgärten, die Grundstücksgestaltung und die Einfriedungen gelten die Bestimmungen dieser Satzung für das gesamte Grundstück.

### § 3 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' besteht aus folgenden Unterlagen:

**A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.01.2006

Folgende Anlage wird beigefügt, ohne Satzungsbestandteil zu sein:

**B** Anlage 1: Erläuterungsskizzen

**C** Anlage 2: Definition der Fachbegriffe (Alphabetisch)

**D** Anlage 3: Begründung

### § 4 - Anzeigepflicht

Die Errichtung sowie nach § 2 Abs. 12 Nr. 1 LBO gleichgestellte Tätigkeiten bezüglich der folgenden Anlagen und Einrichtungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, sind der Stadt Schwetzingen schriftlich anzuzeigen:

- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume bis 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt (Ziffer 10 Anhang zu § 50 LBO)
- Terrassenüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (Ziffer 11 Anhang zu § 50 LBO)
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (Ziffer 12 Anhang zu § 50 LBO)
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen (Ziffer 15 Anhang zu § 50 LBO)
- Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen (Ziffer 16 Anhang zu § 50 LBO)
- Antennenanlagen bis 10 m Höhe (Ziffer 30 Anhang zu § 50 LBO)
- Einfriedungen (Ziffer 45 Anhang zu § 50 LBO)
- Werbeanlagen bis 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche (Ziffer 55 Anhang zu § 50 LBO)
- Automaten (Ziffer 57 Anhang zu § 50 LBO)

### § 5 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

Soweit die nachfolgenden Örtliche Bauvorschriften Ausnahmetatbestände enthalten, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die in den Ausnahmetatbeständen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

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

- für Kulturdenkmale und im Umfeld von Kulturdenkmälern.

- bei Gebäuden, die bedingt durch ihre Nutzung oder ihre Funktion im Stadtgefüge oder der damit verbundenen Größe eine spezifische Gestaltung erfordern. Dazu zählen Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Türme.
- für die unter Punkt 13. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten befristeten und bedingten Festsetzungen zur Sicherung bestehender Nutzungen.

### **§ 6 - Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 7 - Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften, insbesondere des Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Örtlichen Bauvorschriften unberührt.

### **§ 8 - Inkrafttreten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Oststadt' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten für ihren räumlichen Geltungsbereich

- die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung, in Kraft getreten am 21. Januar 1987,
- die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989,

außer Kraft und verlieren die im Geltungsbereich

- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', in Kraft getreten am 20. Dezember 1963,
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', Ergänzungsplan zum Bebauungsplan, in Kraft getreten am 25. Oktober 1973,
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', Änderung III, in Kraft getreten am 5. März 1981 sowie
- des Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', im 4. Änderungsverfahren

getroffenen Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung verlieren für ihren räumlichen Geltungsbereich die in folgenden Plänen getroffenen Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit:

- Gemarkung Schwetzingen  
Gewann: Bruchhäuserweg links

- Umlegungsplan  
Gefertigt: Mannheim, den 16.04.1956
- Gemarkung Schwetzingen  
Feststellung der Straßen- und Baufluchten  
in dem Baublock zwischen der Mozart-, Richard Wagner- und Ringstraße  
Aufbauplan  
Schwetzingen, 26.07.1950
  - Gemarkung Schwetzingen  
Feststellung der Straßen- und Baufluchten  
in dem Baublock zwischen der Mozart-, Richard-Wagner- und Ringstraße  
Bebauungs- u. Aufbauplan  
Heidelberg, den 26.07.1950
  - Stadt Schwetzingen  
Bebauungsplan für das Gebiet  
zwischen der Bruchhäuser- u. Kurfürsten- Strasse  
Schwetzingen, den 16.06.1950
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Stadtbauamt: 30.06.1949
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau und Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuserstrasse  
Aufbauplan  
Stadtbauamt: 30.06.1949
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Mannheim, Februar 1947
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 2  
Aufbauplan  
Mannheim, Februar 1947
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der Bruchhäuser Straße  
Anlage 1  
Mannheim, Januar 1938
  - Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet an der August-Neuhaus-Straße

Anlage 1  
Mannheim, Januar 1938

- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
zw. August-Neuhaus-Str. u. Gemarkungsgrenze Plankstadt  
Anlage 1  
Schwetzingen, April 1936
- Stadt Schwetzingen  
Feststellung von Bau- u. Straßenfluchten  
im Gebiet zwischen Scheffelstraße u. Bruchhäuserweg  
Anlage 1  
Mannheim, Mai 1930

# A

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'OSTSTADT'**

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils zur Bebauungsplansatzung.

### **1. Gebäudetiefen**

Bis auf die **Teilbereiche D, F, I0, K5, L, L1, M1, N2, N3, N4, O und P** gilt:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit durch Baugrenzen und Baulinien nicht ein geringerer Wert bestimmt wird, eine maximale Gebäudetiefe von 16,0 m zulässig.

Über die maximal zulässige Gebäudetiefe hinaus sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordneten Anbauten zulässig.

Untergeordnet sind Anbauten wenn sie nicht länger als 2,0 m sind und zugleich wahlweise

- eine Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten.
- eine Trauf- und Firsthöhe von 6,9 m nicht überschreiten und zugleich mindestens um 1,2 m von der Außenkante der dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers zurückweichen und zugleich eine Länge von maximal zwei Drittel der dazugehörigen Fassadenwand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

## 2. Dächer

### 2.1 Dachformen und Dachneigungen:

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind neben den in dem jeweiligen Teilbereich allgemein zulässigen Dachformen auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen zulässig.

Mit Dachterrassen ist ein Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Brüstung von Dachterrassen, deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten und im Fall einer Grenzbebauung deren Abstand zur Außenkante der Grenzwand  $\geq 2,5$  m ist, ist als 1,2 m hohe, filigrane Metallkonstruktion zu gestalten.

Bis auf die **Teilbereiche F, F3, F4, K, K0, K1, K2, K3 und K5** gilt:

Staffelgeschosse sind unzulässig.

#### 2.1.1 Für die **Teilbereiche A, A0, A1, A2, A3, B, B0, B1, B3, C, C1, C2, G1, G3 und G4** gilt:

Es sind nur Sattel- und Mansarddächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Bei Gebäuden mit zwei oder mehr erschließungsseitigen Gebäudeseiten, in offener oder abweichender Bauweise sind außerdem zum First symmetrische Walm-, Krüppelwalm- und Mansardwalmdächer<sup>2</sup> zulässig.

Bei Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern beträgt die zulässige Dachneigung 37 bis 50 Grad.

Bei Mansarddächern<sup>2</sup> und Mansardwalmdächern<sup>2</sup> 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.

#### 2.1.2 Für den **Teilbereich D** gilt:

Es sind nur Walmdächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 37 bis 40 Grad.

#### 2.1.3 Für die **Teilbereiche D0 und D1** gilt:

Es sind nur Satteldächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 37 bis 40 Grad.

#### 2.1.4 Für die **Teilbereiche E, E1 und H3** gilt:

Es sind nur Satteldächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 30 Grad.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

### 2.1.5 Für die Teilbereiche F, F3, F4, I, I0, I1, I2 und I3 gilt:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung sowie Pultdächer<sup>2</sup> zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 35 Grad.

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

### 2.1.6 Für die Teilbereiche J, J1 und J3 gilt:

Es sind nur Satteldächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 37 bis 45 Grad.

### 2.1.7 Für die Teilbereiche K, K0, K1, K2, K3 und K5 gilt:

Es sind nur Dachformen zulässig, die das vorgegebene Lichtraumprofil einhalten. Das Lichtraumprofil wird definiert aus der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,9 m, der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,0 m und dem jeweils an der Traufe anzusetzenden Winkel von 45 Grad.

Bei Dachformen aus geneigten Dachflächen ist ein First auszubilden. Dies gilt nicht für Tonnen- und Segmentbogendächer.

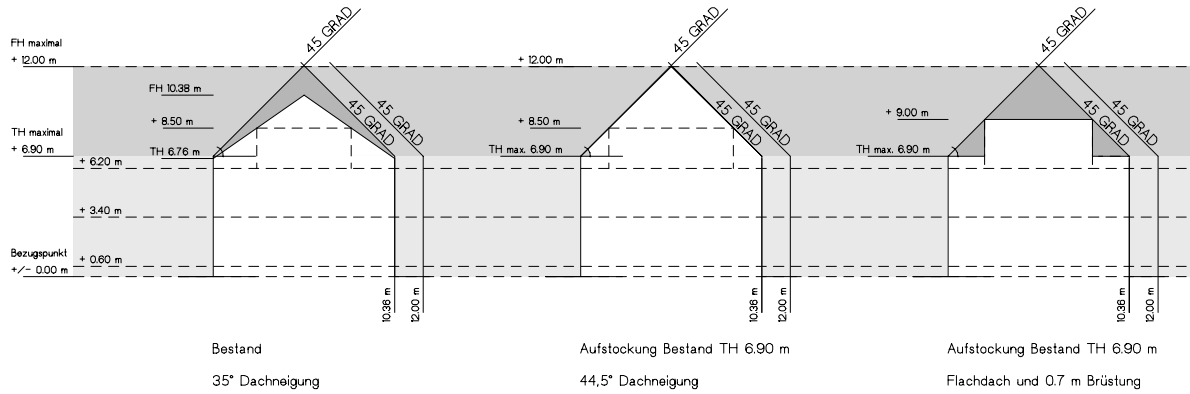
2.1.7.1 Für Hauptbaukörper, die mit **seitlichem Grenzabstand** errichtet werden (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 3.1, offene Bauweise und abweichende Bauweise 'a' und 'a0') ist das Lichtraumprofil auf die kürzere Seite des Hauptbaukörpers anzuwenden (siehe nachfolgende Skizze und Beispiele).



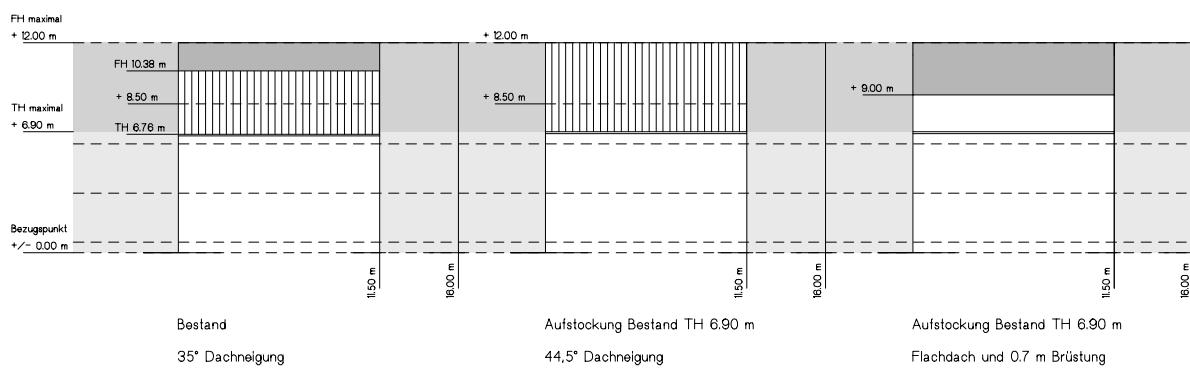
<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

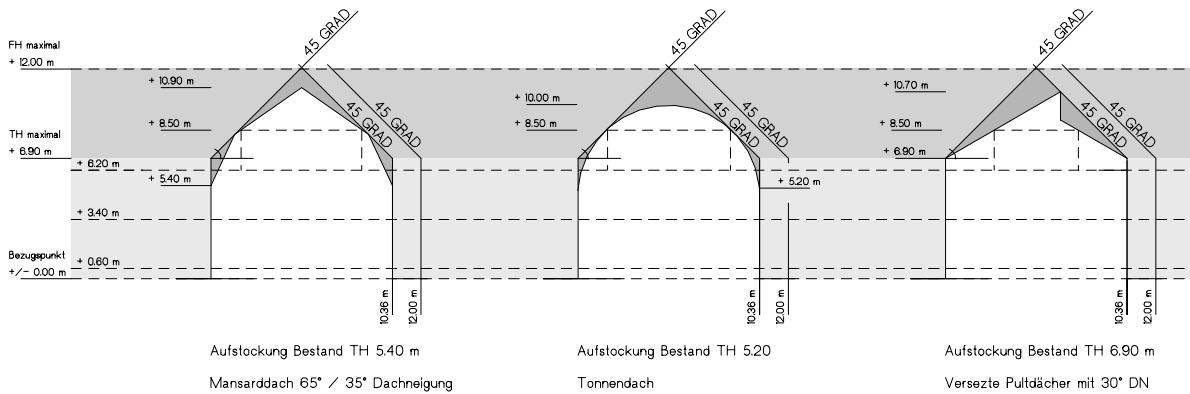
Beispiele kürzere Seite (Giebelseite)



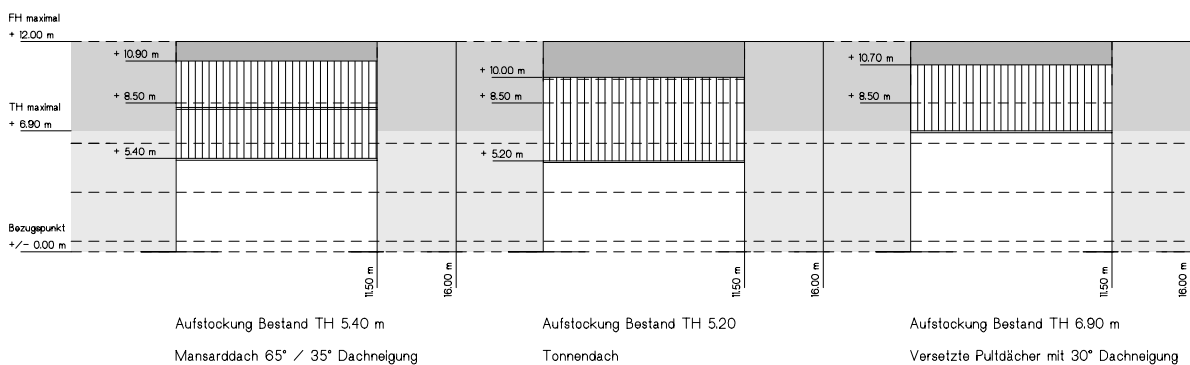
mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)



Beispiele kürzere Seite (Giebelseite)

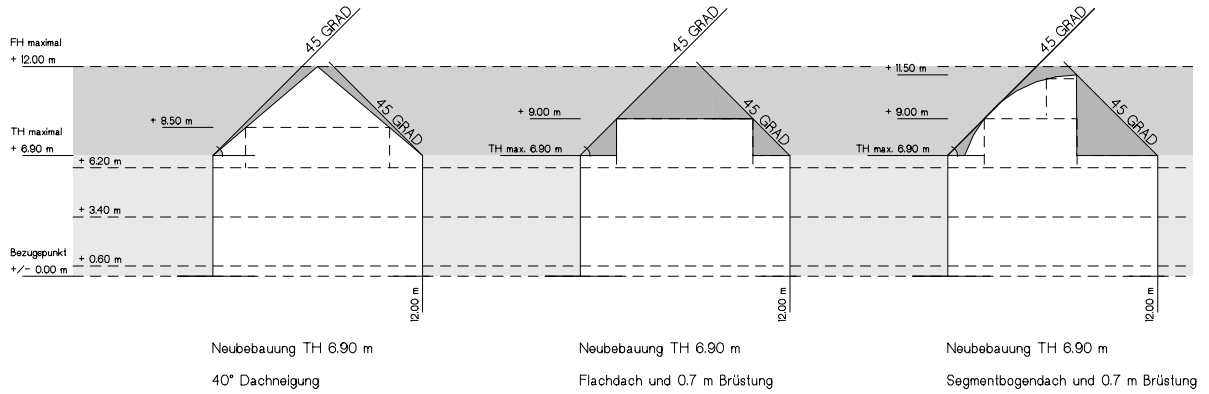


mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)

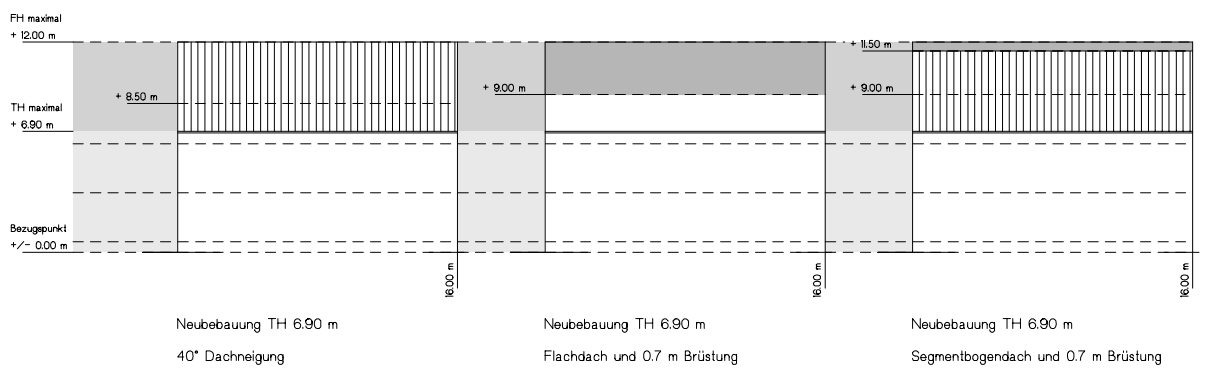


<sup>1</sup> siehe Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe Anlage 2

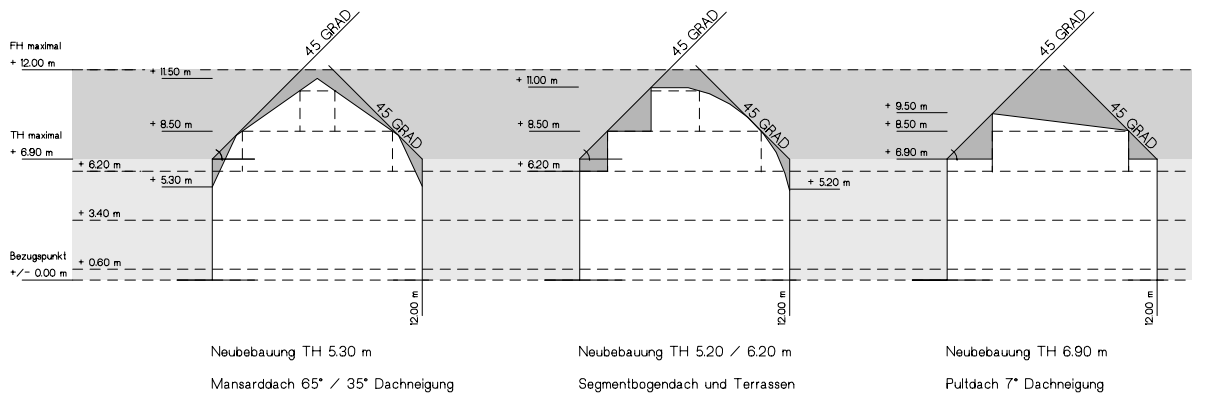
Beispiele kürzere Seite (Giebelseite)



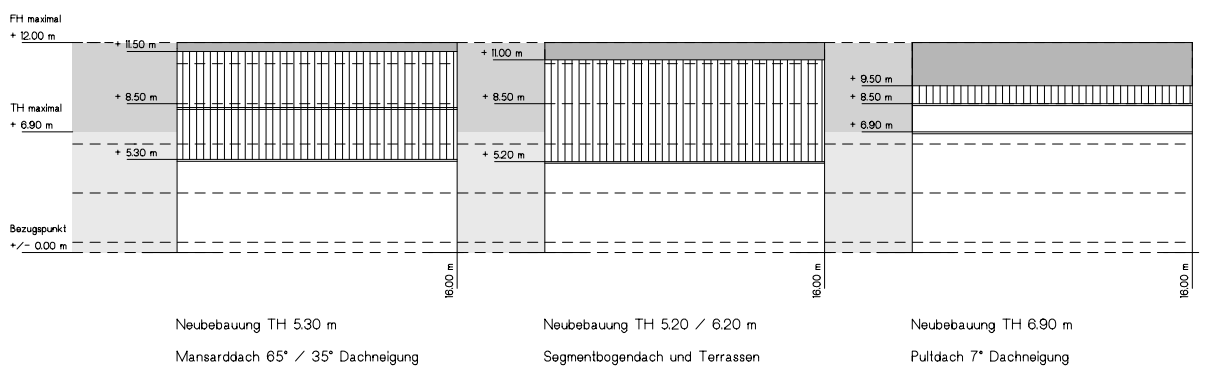
mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)



Beispiele kürzere Seite (Giebelseite)

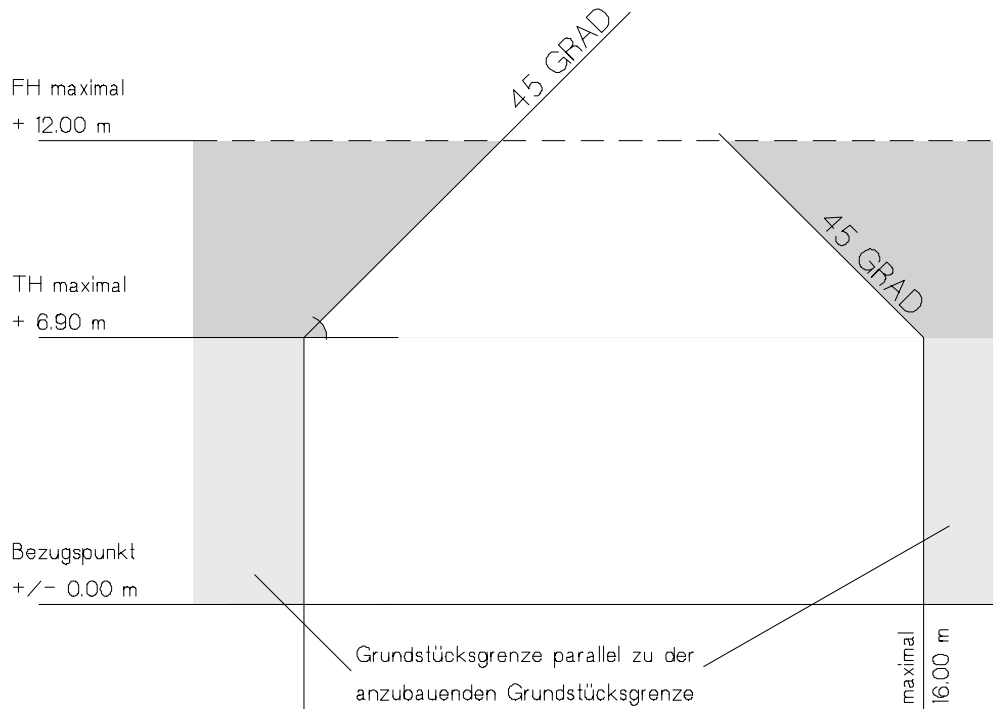


mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)

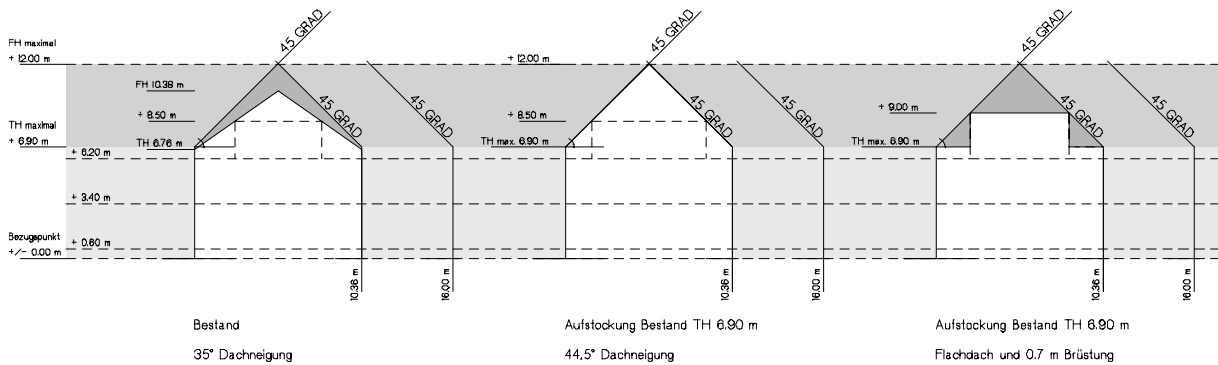


<sup>1</sup> siehe Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe Anlage 2

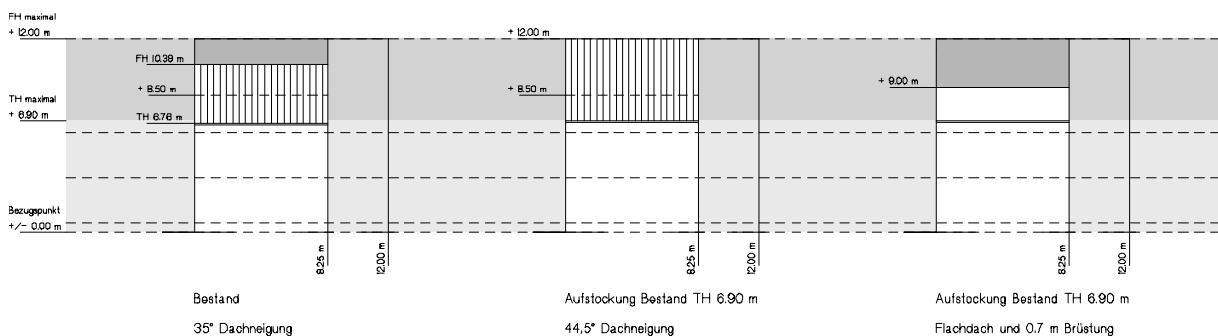
2.1.7.2 Für Hauptbaukörper, die mit **einseitigem Grenzabstand** errichtet werden (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 3.1, abweichende Bauweise 'a1' und 'a2') ist das Lichtraumprofil parallel zu der anzubauenden Grundstücksgrenze anzuwenden und damit die Traufe parallel zur Erschließungsstrasse auszubilden (siehe nachfolgende Skizze und Beispiele).



Beispiele parallel zur anzubauenden Grundstücksgrenze (Giebelseite)

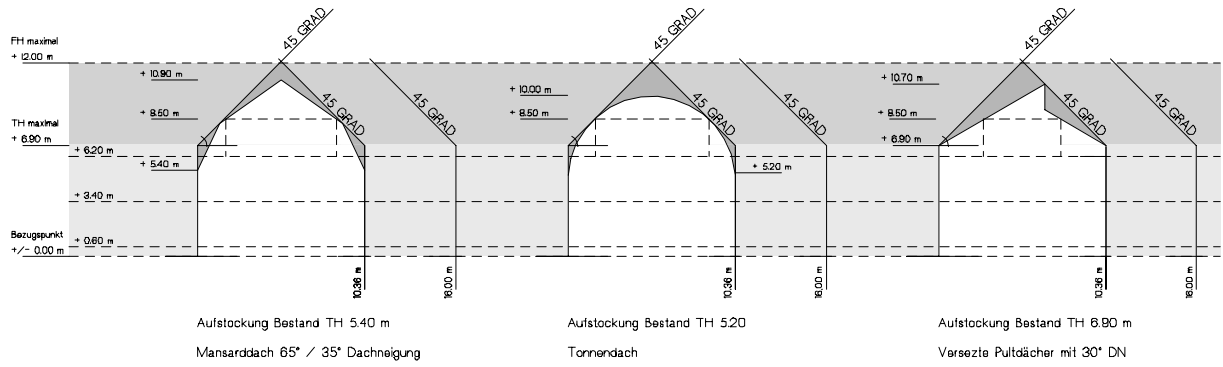


mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)

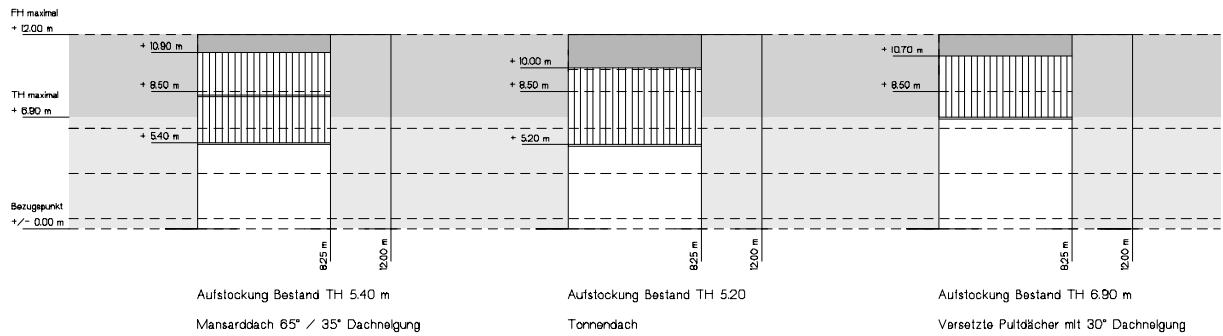


<sup>1</sup> siehe Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe Anlage 2

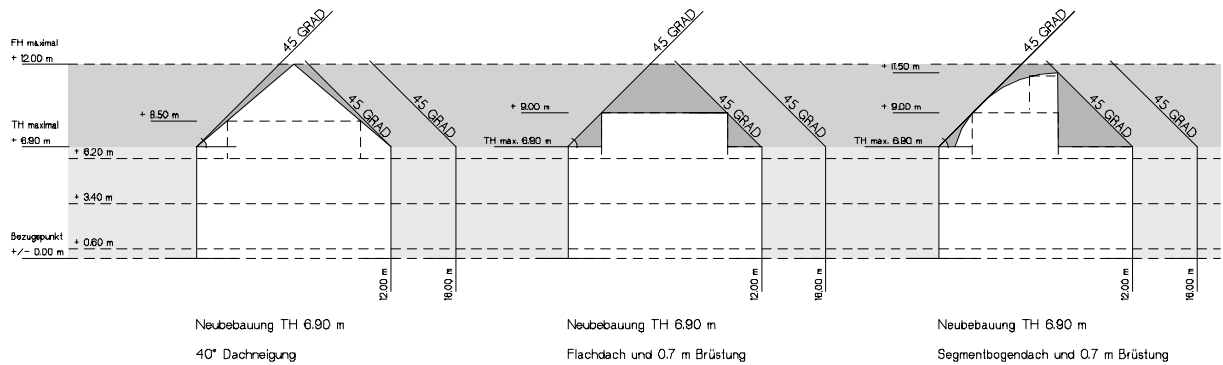
Beispiele parallel zur anzubauenden Grundstücksgrenze (Giebelseite)



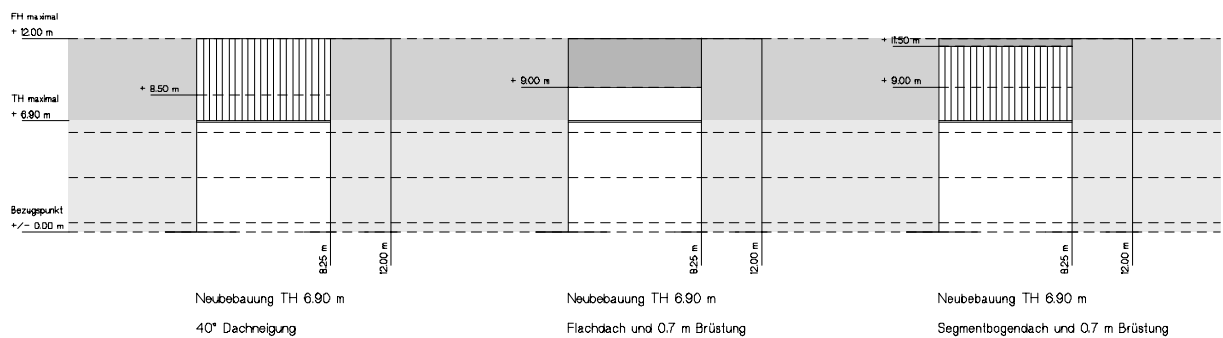
mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)



Beispiele parallel zur anzubauenden Grundstücksgrenze (Giebelseite)

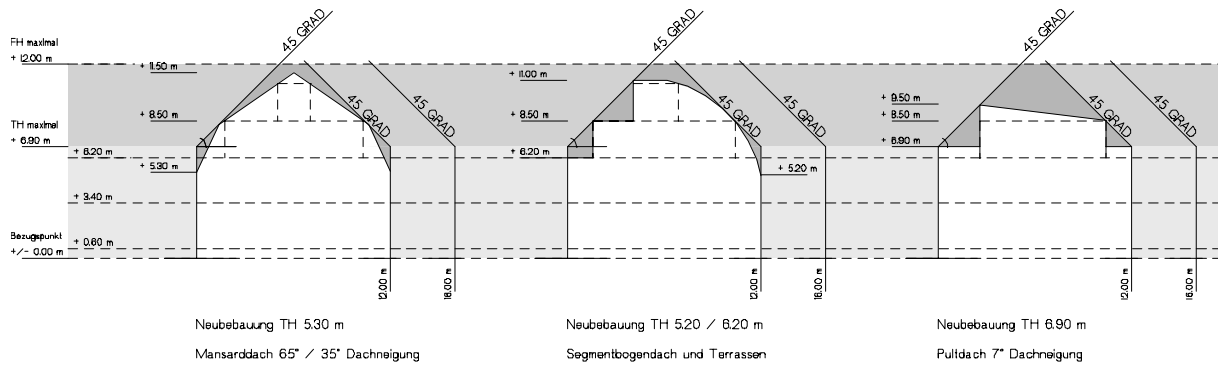


mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)

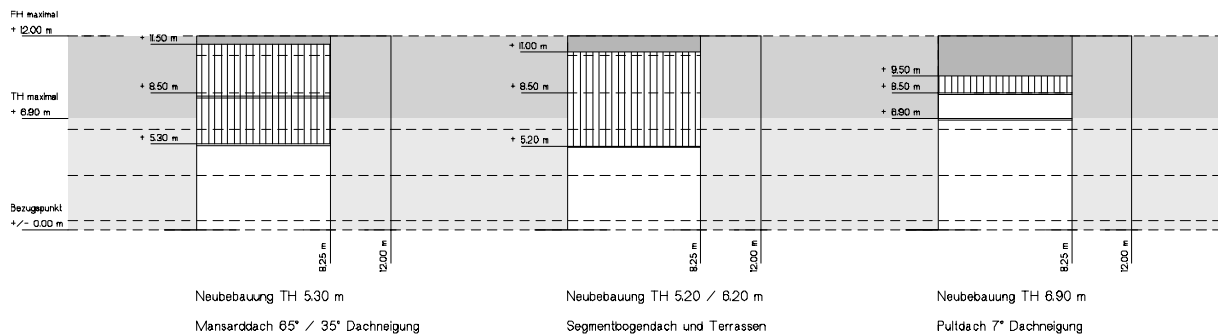


<sup>1</sup> siehe Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe Anlage 2

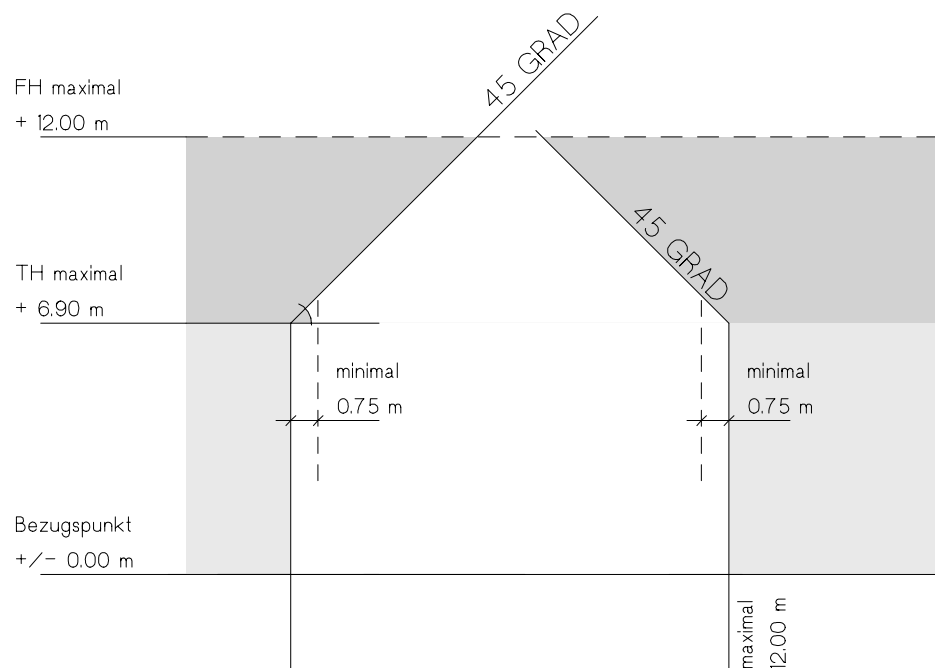
Beispiele parallel zur anzubauenden Grundstücksgrenze (Giebelseite)



mit der zugehörigen längeren Seite (Traufseite)



2.1.7.3 Für Hauptbaukörper, die **mit seitlichem Grenzabstand** errichtet werden (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 3.1, offene Bauweise und abweichende Bauweise 'a' und 'a0') und deren **Seiten jeweils nicht länger als maximal 12,0 m** sind, ist die Gebäudeseite zur Anwendung des Lichtraumprofils frei wählbar, wenn mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss rundum ein horizontal gemessener Abstand zu den Aussenkanten der Außenwände von mindestens 0,75 m eingehalten wird (siehe nachfolgende Skizze und Beispiele).



<sup>1</sup> siehe Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe Anlage 2



### 2.1.8 Für den **Teilbereich L** gilt:

Es sind nur geneigte Dächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 40 Grad.

### 2.1.9 Für den **Teilbereich L1** gilt:

Es sind nur Satteldächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45 Grad.

### 2.1.10 Für den **Teilbereich M1** gilt:

Es sind nur Satteldächer<sup>2</sup> mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Firstlage ist auf die hintere Baulinie, d.h. die Baulinie des Erdgeschosses zu beziehen (vergleiche 4.1 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30 Grad.

### 2.1.11 Für den **Teilbereich N2, N3 und N4** gilt:

Es sind nur Flachdächer zulässig.

## 2.2 Dachmaterialien:

(siehe auch 8. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

Bis auf die **Teilbereiche K, K0, K1, K2, K3, K5, L, L1, M1, N2, N3 und N4** gilt:

Für die Dachdeckung sind nur naturrote, unglasierte Ziegel<sup>2</sup>, rote oder braune Dachsteine mit einer matten Oberfläche oder gefalzte, versiegelte Bleche<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken.

Die Seitenflächen der Dachaufbauten sind wahlweise:

- zu verputzen
- mit Naturschiefer oder roten, braunen oder schiefergrauen Schindeln mit einer matten Oberfläche zu verkleiden
- mit gefalzten, versiegelten Blechen<sup>2</sup> ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu verkleiden

## 2.3 Dachrand:

Eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

Bis auf die **Teilbereiche K, K0, K1, K2, K3, K5, L, L1, M1, N2, N3 und N4** gilt:

An der Traufe ist ein Dachüberstand auszubilden. Die Auskragung darf, gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand, maximal 0,5 m betragen<sup>1</sup>.

## 2.4 Dachaufbauten und Dachöffnungen:

Dacheinschnitte sind nur in den **Teilbereichen K, K0, K1, K2, K3, K5, L, L1 und M1** zulässig.

### 2.4.1 Gauben<sup>2</sup>:

In den **Teilbereichen D0, D1, E, E1, F, F3, F4 und M1** sind Gauben unzulässig.

In den **Teilbereichen I, I0, I1, I2, I3, J, J1 und J3** sind Gauben nur als Schleppgauben zulässig.

Im **Teilbereich D** sind Gauben nur als giebelständige Gauben mit Walmdach<sup>2</sup> zulässig.

In allen **anderen Teilbereichen** sind Gauben nur als giebelständige Gauben mit Sattel- oder Walmdach<sup>2</sup>, als Dreiecksgauben<sup>2</sup>, Schleppgauben<sup>2</sup>, Flachdachgauben<sup>2</sup> oder Mansarddachgauben<sup>2</sup> zulässig.

Die Breite einer Gaube darf maximal zwei Drittel der Trauflänge des Daches betragen. Gauben mit einer Breite von mehr als 2,0 m, gemessen jeweils von der Außenkante der Gaube, sind nur als Schleppgauben, Walmdachgauben oder Flachdachgauben zulässig.

Gemauerte oder verkleidete Wandabschnitte auf der Frontseite der Gaube sind bis zu einer maximalen Breite von 0,5 m zulässig.

Es ist nur eine Gaubenreihe je Frontseite zulässig.

Mehrere Gauben sind auf der selben Unterkante anzuordnen.

### 2.4.2 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser<sup>2</sup>:

In den **Teilbereichen D, D0, D1, E, E1, F, F3, F4, M1, N2, N3 und N4** sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser<sup>2</sup> unzulässig.

In allen **anderen Teilbereichen** ist bei Hauptdächern mit einer Dachneigung > 37 Grad sowie bei Mansard- und Mansardwalmdächern auf jeder Traufseite ein Zwerchgiebel oder ein Zwerchhaus mit Schleppdach mit einer Breite bis zur Hälfte der traufseitigen Hausbreite maximal jedoch 5,0 m, gemessen jeweils von der Außenkante, zulässig<sup>1</sup>. In allen anderen Fällen sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser unzulässig.

Der Zwerchgiebel ist mit einem Sattel- oder Mansarddach, das die Dachneigung des Hauptdaches aufnimmt, abzuschließen. Abweichungen bis zu + 5 Grad sind zulässig.

Die Traufhöhe<sup>2</sup> eines Zwerchgiebels oder Zwerchhauses darf die Traufhöhe<sup>2</sup> des Hauptdaches um max. 2,5 m überschreiten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

### 2.4.3 Gegengiebel:

Gegengiebel sind in den **Teilbereichen D, D0, D1, E, E1, F, F3, F4 und M1** unzulässig.

In allen **anderen Teilbereichen** ist bei Hauptdächern mit einer Dachneigung > 37 Grad sowie bei Mansard- und Mansardwalmdächern auf jeder Traufseite ein Gegengiebel zulässig.

Der Gegengiebel ist in der gleichen Dachform und -neigung des Hauptdaches abzuschließen. Abweichungen bis zu + 5 Grad sind zulässig.

Die Traufhöhe<sup>2</sup> des Gegengiebels darf von der Traufhöhe<sup>2</sup> des Hauptdaches nicht abweichen. Bei Mansarddächern und Mansardwalmdächern darf mit dem Gegengiebel die Höhe der Mansarde des Hauptdaches als Traufhöhe übernommen werden.

### 2.4.4 Dachflächenfenster:

Zulässig sind:

- Dachflächenfenster mit einer zulässigen Fläche der Einzelfenster von maximal 1,8 m<sup>2</sup>, einschließlich Rahmen, und einer Fensterbreite von maximal 1,2 m, gemessen von der Außenkante des Rahmens.
- maximal 2 Dachflächenfenster pro Gebäudeseite zur Belichtung von Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind, mit einer zulässigen Fläche des Fensters von maximal 0,5 m<sup>2</sup> einschließlich Rahmen<sup>1</sup>.

Das Zusammenfügen von Dachflächenfenstern zu Lichtbändern und Kassetten ist unzulässig.

Dachflächenfenster dürfen mit der Oberkante ihrer Konstruktion maximal 0,2 m, gemessen senkrecht zur Fensterfläche, über die Oberkante der Dachhaut hinausragen.

Mehrere Dachflächenfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sind mit der gleichen Höhe und auf der selben Unterkante anzuordnen.

### 2.4.5 Abmessungen und Abstände<sup>1</sup>:

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dachöffnungen, gemessen jeweils von den Außenkanten, darf je Geschossebene zusammen nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

Der Abstand zwischen zwei Gauben, zwei Dachflächenfenstern sowie zwischen Gauben und Dachflächenfenstern und zwischen Gauben oder Dachflächenfenstern zu Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern hat mindestens 0,75 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

Der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern zur Gebäudeaußenkante oder zu Brandwänden hat mindestens 1,25 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

Der geringste Abstand von Gauben, Dachflächenfenstern und Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern zum First hat mindestens 0,75 m, gemessen in der Dachschräge, zu betragen.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

Der geringste Abstand der Außenkante von Gauben zur Außenfläche der Fassadenwand hat mindestens 0,10 m, gemessen senkrecht zur Fassadenwand, zu betragen.

Der geringste Abstand von Dachflächenfenstern zur Traufe hat mindestens 0,75 m, gemessen in der Dachschräge, zu betragen.

#### 2.4.6 Firstverglasungen<sup>2</sup>:

Firstverglasungen sind nur zulässig, wenn die Verglasung über maximal zwei Drittel der Firstlänge des Daches reicht, die Dachneigung des Hauptdaches aufnimmt und die verglaste Fläche eine Breite von maximal 0,80 m aufweist, gemessen ab dem First und in der Dachschräge<sup>1</sup>.

#### 2.4.7 Solaranlagen:

Solaranlagen sind als Dachaufbauten nur mit einem Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m und einem Abstand zum First und der Traufe von jeweils mindestens 0,75 m, gemessen in der Dachschräge, zulässig.

#### 2.4.8 Abweichungen:

Geringfügige Abweichungen gegenüber den Grenzwerten in 2.4 aus konstruktiven Gründen (z.B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) sind zulässig.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

### 3. Fassaden

#### 3.1 Fassadenmaterialien:

Fassaden- oder Sockeloberflächen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Keramikfliesen, Waschbeton, Natursteinimitationen, sowie Oberflächen, Verkleidungen oder Fassadenelemente, die andere Materialien oder Fassadenkonstruktionen imitieren, sind unzulässig.

#### 3.2 Farben von Fassaden und Fassadenteilen:

Alle nachfolgenden Angaben von Farbwerten beziehen sich auf das RAL Design-System<sup>2</sup>.

Für die Gestaltung von Wandflächen und Sockeln sind folgende Farben zulässig:

Farbtonbereich 150 - 360

Helligkeit  $\geq 70$ , Buntheit  $< 10$

Farbtonbereich

010 - 040 / 095 - 140

Helligkeit  $\geq 70$ , Buntheit  $\leq 20$

Farbtonbereich 050 - 090

Helligkeit  $\geq 70$ , Buntheit  $\leq 30$

Neutrale Grautöne im Bereich von 75 00 - 90 00

Die Wandflächen einer Fassade sind mit maximal drei Farben, von denen eine mindestens 70 % der Fassadenfläche einnehmen muss, zu gestalten.

Fassadenteile, die der Fassadengliederung dienen, sind farblich durch

- Veränderung des Helligkeitswertes,
- einen anderen Farbton
- neutrale graue Farben mit einer Helligkeit  $\geq 70$  abzusetzen.

Fassadenelemente wie Klappläden, Türen, Tore, sind nur in Farben mit einer Buntheit  $\leq 40$  zulässig.

Fensterprofile sind nur in hellen<sup>1</sup>, nicht glänzenden<sup>2</sup> Materialien sowie mit Beschichtungen oder Anstrichen mit einer Helligkeit  $> 80$  zulässig.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

### 3.3 Öffnungen in Fassaden:

#### 3.3.1 Türen und Tore:

Türen und Tore sind wahlweise

- als Holztüren und Holztore mit einer Holzschalung oder kleinteiligen rechteckigen oder quadratischen Füllungselementen oder als Massivholztüren,
- als farblich gestaltete Metalltüren oder Metalltore,
- als Metallgittertore zu gestalten.

Rollgittertore sind unzulässig.

Türen und Tore aus eloxiertem Aluminium und Bronzeguss sind unzulässig.

Kleinformatige Glasausschnitte bis zu einer maximalen Einzelgröße von 0,25 m<sup>2</sup> sind allgemein zulässig. Größere Glasausschnitte oder Ganzglastüren sind nur zulässig im Bereich von Schaufensterzonen oder als Ladeneingänge und Hauseingangstüren an Neubauten.

Glastüren aus dunkel getöntem Glas, Struktur- oder Spiegelglas sind unzulässig.

#### 3.3.2 Schaufenster<sup>2</sup>:

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und dort mit einer maximalen Einzelbreite von 2,5 m zulässig.

Schaufenster sind mit einem Sockel oder einer Brüstung von mindestens 0,4 m Höhe zu versehen. Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante in Grundstücksmittle.

#### 3.3.3 Rollläden und Klappläden:

Ein Überdecken von Fensterflächen durch Rollladenkästen ist nicht zulässig.

### 3.4 Fassadenelemente:

Vorhandene Gestaltungselemente aus Sandstein wie horizontale Gesimse<sup>2</sup>, Lisenen<sup>2</sup>, Fenster-, Tür- und Torgewände<sup>2</sup>, Sohlbänke<sup>2</sup> sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten oder ersatzweise wiederherzustellen.

Vorhandene Klappläden sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten oder ersatzweise wiederherzustellen.

### 3.5 Balkone, Erker<sup>2</sup> und Loggien<sup>2</sup>:

In den **Teilbereichen D, D0, D1, M1, N2, N3 und N4** sind Balkone, Erker und Loggien unzulässig.

In den **Teilbereichen E und E1** sind Loggien unzulässig.

Die Brüstung von Balkonen ist als filigrane Metallkonstruktionen zu gestalten. Als Sichtschutz können Brüstungselemente aus Milchglas eingefügt werden.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

Balkone und Erker in übereinander liegenden Geschossen sind in vertikalen Achsen<sup>2</sup> aufeinander zu beziehen.

Balkonstruktionen und Erker dürfen die Trauflinie des Hauptdaches nur überragen, wenn sie in einen Zwerchgiebel oder ein Zwerchhaus eingebunden sind.

### 3.6 Vordächer und Markisen / Markisoletten:

Vordächer und Markisen / Markisoletten sind an Schaufenstern und Ladeneingängen auf die Breite der Schaufenster bzw. Ladeneingänge mit einem maximalen seitlichen Überstand von 0,3 m zu beschränken.

Markisen und Markisoletten sind in beweglicher Konstruktion auszuführen. Glänzende Materialien mit Kunststoff oder Metallbeschichtung, Signalfarben nach RAL<sup>2</sup> sowie Tages- oder Nachtleuchtfarben<sup>2</sup> sind unzulässig.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

## 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundstücksbezogen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Für jede im Gebäude befindliche Einrichtung, Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude, ist je Einheit eine Werbeanlage zulässig.

Bei Eckgebäuden gelten diese Angaben pro Gebäudeseite.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- oberhalb der Traufe
- an Holz- oder Metallgitterzäunen
- an Balkonbrüstungen
- aufgeständert auf Vordächern
- auf dem Grundstück außerhalb der Vorgärten

Unzulässig sind allgemein:

- Signalfarben<sup>2</sup>, Tages- und Nachtleuchtfarben<sup>2</sup>, spiegelunterlegte Werbeflächen
- Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen, Beamer
- dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen oder Spanntücher
- dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) in einem Flächenanteil von mehr als 20 % der Scheibengröße übermalte oder mit Folien beklebte Fensterflächen

Werbeanlagen dürfen maximal bis 0,2 m unterhalb der Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m, gemessen von der Höhe der Gehweghinterkante in Grundstücksmittle, reichen und müssen zu Gebäudeecken einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten.

Zu fassadengliedernden Bauteilen wie Gesimsen<sup>2</sup>, Fenster-, Tür- und Torgewänden<sup>2</sup> und Fenster-, Tür- und Torlaibungen<sup>2</sup>, Fensterbänken, Pfeilern, Lisenen<sup>2</sup> und Risaliten<sup>2</sup> ist mit Werbeanlagen ein Abstand von 0,1 m einzuhalten<sup>1</sup>. Geringere Abstände sind zulässig für transparente, glasklare Werbeträger aus Glas oder Kunststoff.

Die Länge aller Werbeanlagen, gemessen parallel zur Fassade, darf an einer Fassadenseite insgesamt maximal zwei Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m, betragen<sup>1</sup>.

### 4.1 Parallel zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- unbeleuchteter oder extern angestrahler, unmittelbar auf die Wand aufgemalter oder auf die Wand mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

- einschließlich Abstandhalter) von 0,15 m aufgebracht Schriftzug bzw. Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen mit einer maximalen Höhe von 0,3 m
- nicht selbstleuchtende, vor einer angestrahlten Wandfläche (Schattenschrift) mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,15 m aufgebracht Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen mit einer maximalen Höhe von 0,3 m
  - unbeleuchtete oder extern angestrahlte, unmittelbar auf die Wand aufgemalte Fläche oder ein unbeleuchtetes oder extern angestrahltes, mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,15 m aufgebracht Wandschild mit einer maximalen Höhe von 0,5 m
  - Transparentkasten<sup>2</sup> mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,5 m mit - aus einer geschlossenen Frontfläche - ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
  - hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m
  - Leuchttransparent als Edgelight<sup>2</sup> oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 0,5 m

#### 4.2 Werbeanlagen in Fassadenöffnungen sind ausschließlich zulässig:

- Gebäude innenseitig von Schaufensterscheiben
- zwischen Öffnungsgewänden oder -laibungen<sup>2</sup> als:
  - transparenter Werbeträger aus Glas oder Kunststoff mit aufgeklebten, aufgedruckten oder aufgesetzten Buchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,3 m.  
  
Die Größe des Werbeträgers darf maximal 30 % der Fassadenöffnung ausmachen.
- direkt auf die Schaufensterscheibe aufgeklebte oder aufgedruckte Buchstaben oder Firmenzeichen mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,3 m.
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m auf einer Tragkonstruktion aus Rohrprofilen oder ähnlichen Materialien.
- Leuchttransparent als Edgelight<sup>2</sup> oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display<sup>2</sup> mit einer maximalen Höhe von 0,5 m.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

#### 4.3 Senkrecht zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- Ausleger mit einer Ausladung von bis zu maximal 1,0 m und einer maximalen Breite der straßenzugewandten Seitenfläche von 0,2 m sowie einer maximalen Größe einer einzelnen geschlossenen Werbefläche von 0,40 m<sup>2</sup>, bei mehreren Werbeflächen an einem Ausleger einer maximalen Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,60 m<sup>2</sup>.

Dessen ungeachtet ist mit Auslegern 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<sup>1</sup>.

Als Werbeflächen des Ausleger sind ausschließlich zulässig:

- nichtleuchtende oder extern angestrahlte Schilder
- Transparentkästen<sup>2</sup> mit - aus einer geschlossenen Frontfläche - ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen
- Leuchttransparente als Edgelights<sup>2</sup> oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display<sup>2</sup>

#### 4.4 Werbeanlagen in Vorgärten sind ausschließlich zulässig:

- als frei stehendes Standelement mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m, einer maximalen Breite der straßenzugewandten Fläche von 1,0 m und einer maximalen Breite der Seitenfläche von 0,2 m sowie einer maximalen Größe einer einzelnen geschlossenen Werbefläche von 0,40 m<sup>2</sup>, bei mehreren Werbeflächen an einem Standelement einer maximalen Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,60 m<sup>2</sup>.

Mit Standelementen ist zur Gehweghinterkante ein Anstand von 3,0 m einzuhalten.

Als Werbeflächen des Standelementes sind ausschließlich zulässig:

- nichtleuchtende oder extern angestrahlte Schilder
- Transparentkästen<sup>2</sup> mit - aus einer geschlossenen Frontfläche - ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen
- Leuchttransparente als Edgelights<sup>2</sup> oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display<sup>2</sup>

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

## 5. Warenautomaten und Schaukästen

Je Gebäude ist maximal ein Warenautomat und ein Schaukasten zulässig.

Schaukästen sind bis zu einer Größe von maximal 0,2 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen maximal 0,10 m aus der Fassade herausragen, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassade.

Warenautomaten dürfen maximal 0,10 m aus der Fassade herausragen, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassadenwand.

## 6. Außenantennen

Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind unzulässig. Ausnahmen sind zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Örtlichen Bauvorschriften nicht alle Programme, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten, empfangen werden können.

## 7. Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

### 7.1 Grundstücksgestaltung:

Eine Befestigung der unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen (vergleiche 4. und 5. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Lichtschächte und Terrassen. Eine Ausführung als betonierte oder asphaltierte Fläche ist nicht zulässig.

Abgrabungen sind innerhalb der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Vorgarten, gekennzeichneten Flächen nur im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Baulinie als Lichtschacht zur Belichtung eines Untergeschosses zulässig (vergleiche 4. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Alle anderen Geländemodulationen innerhalb der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Vorgarten, gekennzeichneten Flächen sind nur innerhalb von maximal +/- 10,0 cm Höhendifferenz Geländeoberkante zu Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

### 7.2 Einfriedungen:

Entlang erschließender Straßen/Gehweghinterkanten sind zur Einfriedung der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Vorgarten, gekennzeichneten Flächen sowie der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten, gekennzeichneten Flächen, jeweils mit einer Höhe von 0,8 bis 1,2 m, wahlweise zulässig:

- Staketenzäune

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

- Metallgitterzäune<sup>2</sup>
- geschnittene Hecken

Einfriedungen in der Flucht straßenbegleitender Fassaden sind nur zulässig als maximal 0,3 m hohe Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holz- oder Metallgittern<sup>2</sup> mit einer Gesamthöhe von 0,8 bis 1,2 m.

In allen anderen Fällen sind Einfriedungen nur als Zäune, mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche, oder Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 3 zu den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) jeweils bis zu einer Höhe von 0,8 bis 1,5 m zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 3 zu den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Für Türen und Tore in Einfriedungen gelten die Festsetzungen unter 2.3 entsprechend.

<sup>1</sup> siehe Anlage 1

<sup>2</sup> siehe Anlage 2

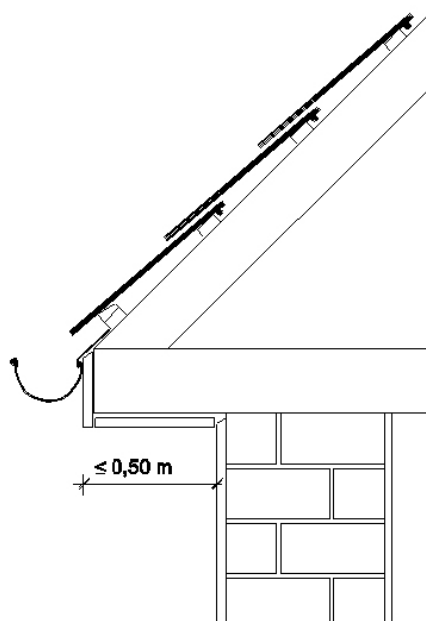
# B

## **Anlage 1 Erläuterungsskizzen**

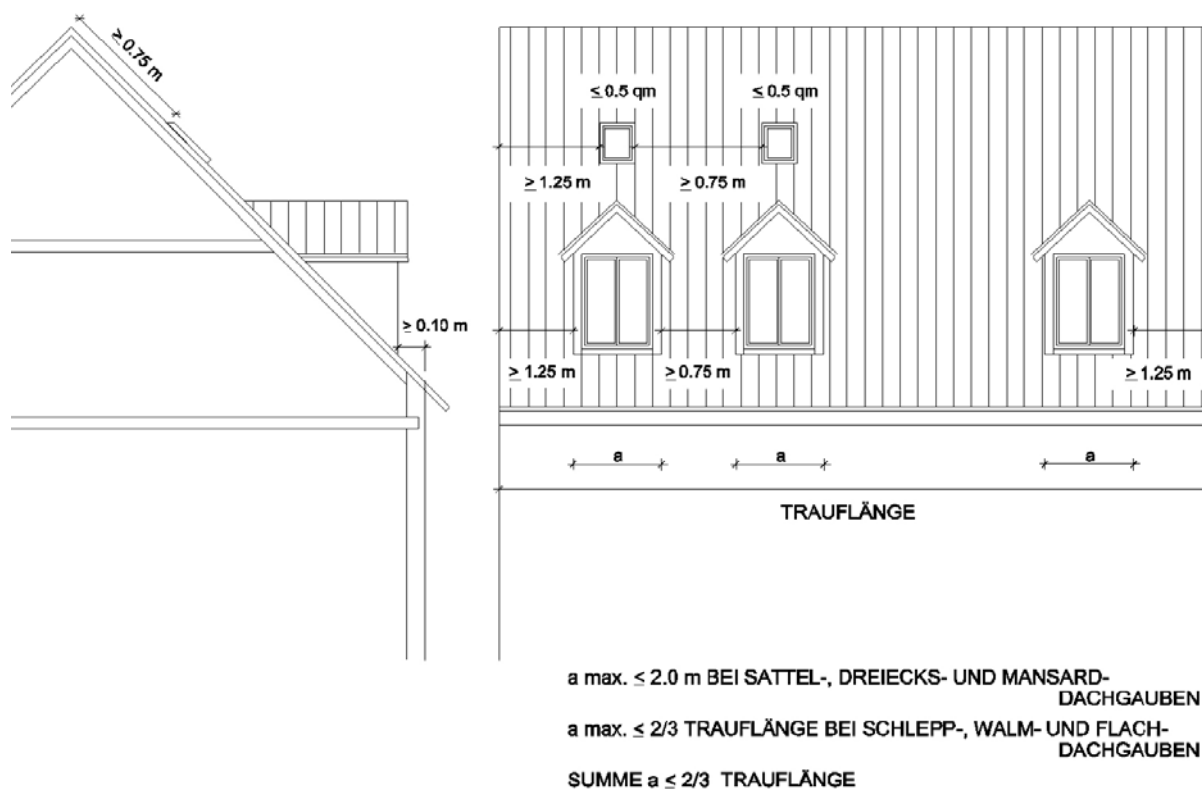
in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## ANLAGE 1: ERLÄUTERUNGSSKIZZEN

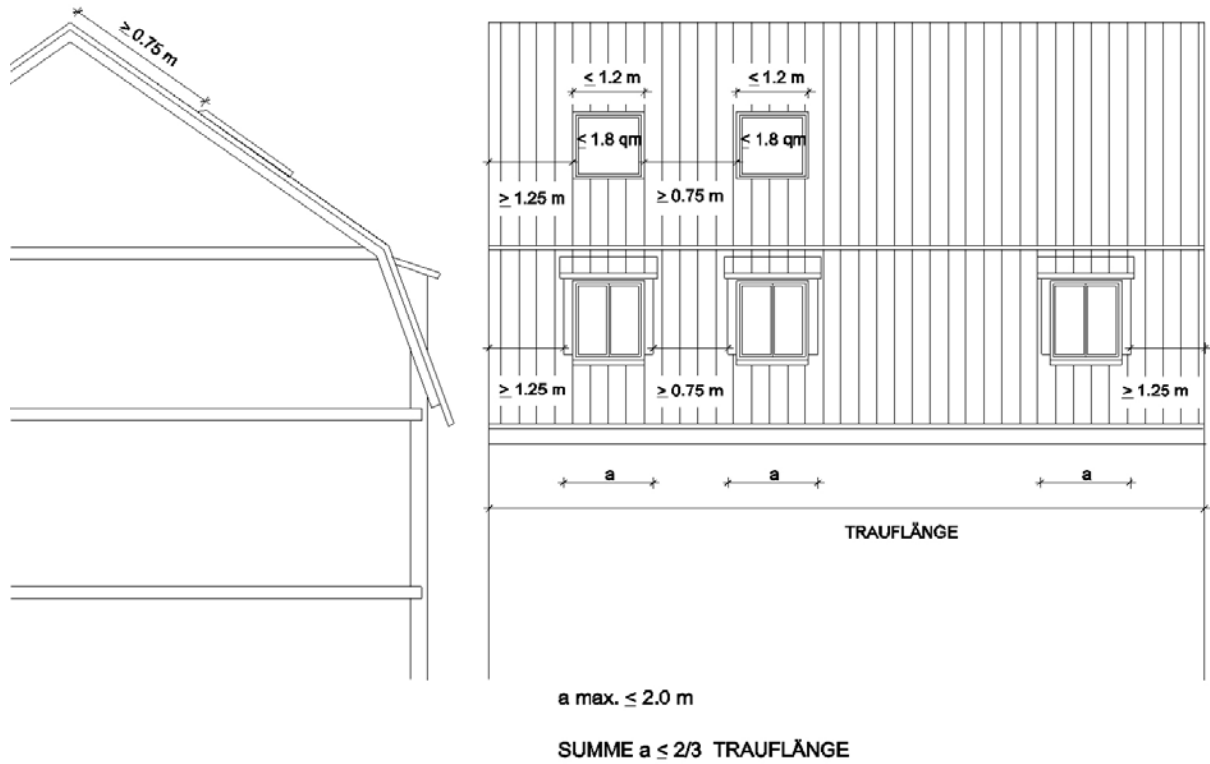
Erläuterungsskizze: Dachrand



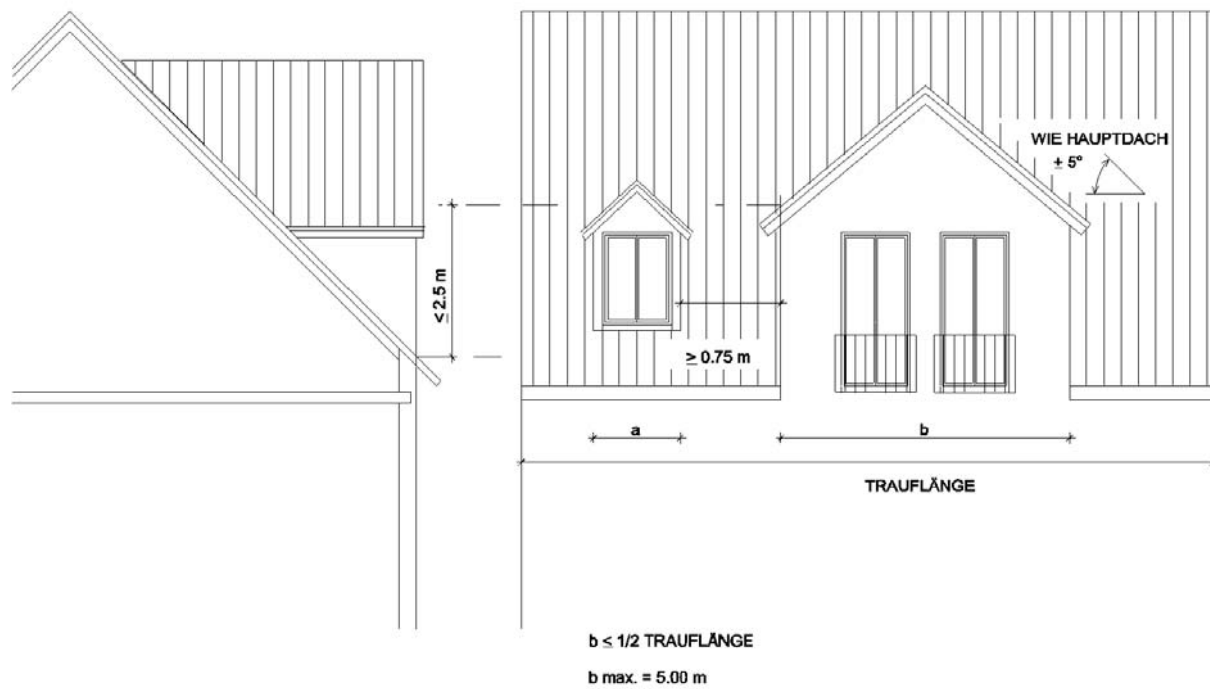
Erläuterungsskizze: Gauben und Dachflächenfenster beim Satteldach



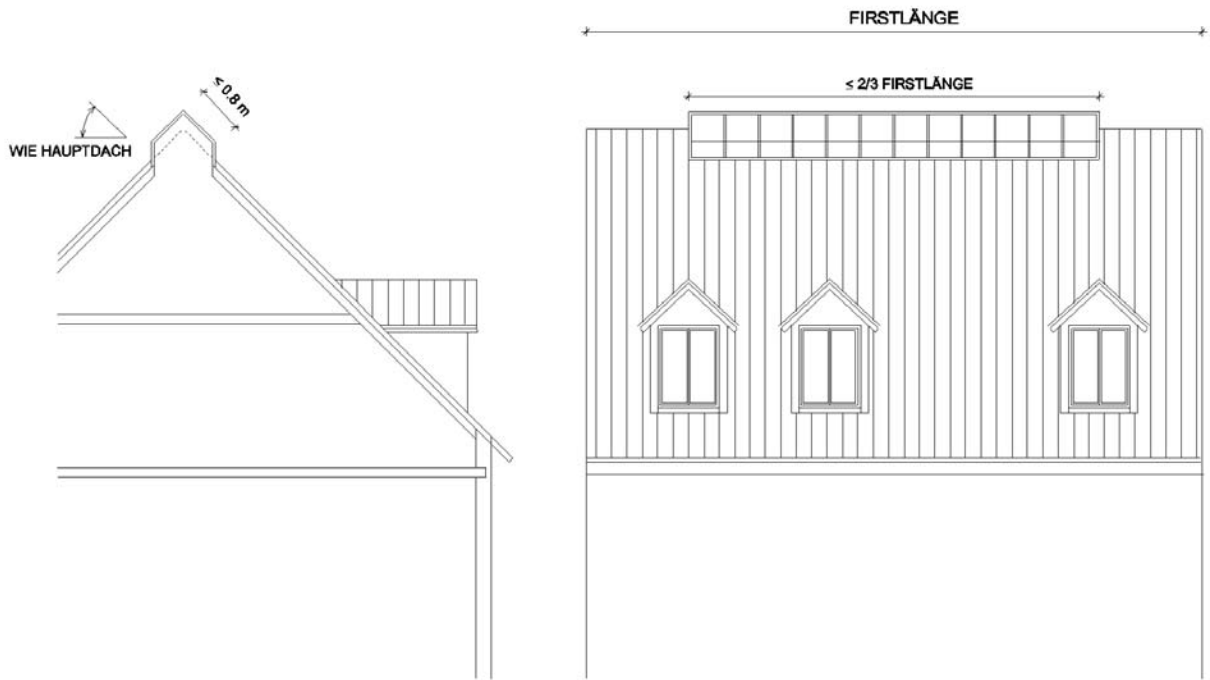
Erläuterungsskizze: Gauben und Dachflächenfenster beim Mansarddach



Erläuterungsskizze: Zwerchgiebel



Erläuterungsskizze: Firstverglasung



Erläuterungsskizze: Werbeanlagen, parallel zur Fassadenwand

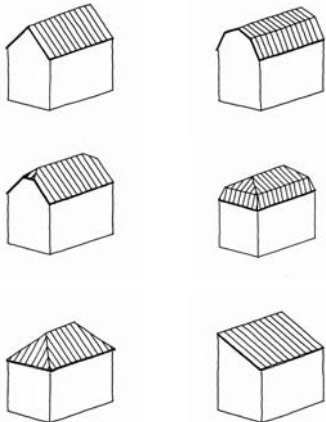






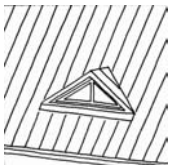





**C**

**Anlage 2**  
**Definition der Fachbegriffe (Alphabetisch)**

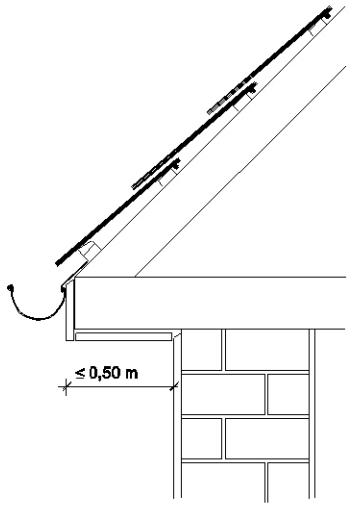

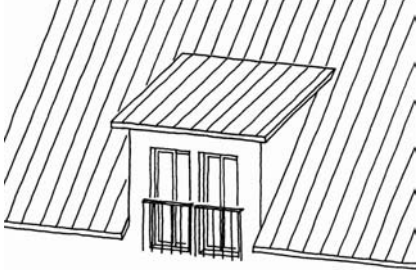
**ANLAGE 2:  
DEFINITION DER FACHBEGRIFFE**

Begriff	Definition	Abbildung
<p>Beton mit Natursteinvorsatz/ Sandsteinvorsatz</p>	<p>Zweischichtig hergestellter Betonstein, wobei der sogenannte ca. 1,0 - 1,5 cm starke 'Vorsatz' aus feinem Natursteinedelsplitt / Sandsteinsplitt, Zement und ggf. Farbe besteht, die Sichtfläche kann unterschiedlich bearbeitet z.B. wassergestrahlt, sandgestrahlt, poliert werden</p>	
<p>Dachform</p>	<p>Nebenstehend sind folgende Dachformen abgebildet:</p> <p>Satteldach      Mansarddach</p> <p>Krüppelwalmdach                                  Mansardwalmdach</p> <p>Walmdach      Pultdach</p>	
<p>Edgelight</p>	<p>In der Werbung eingesetztes Leuchttransparent, bestehend aus einem Metallprofil mit Lichtleiste und einem klaren Acrylglasschild mit eingefrästen Texten oder Logos, die über die Flutung der Acrylscheibe mit Licht in leuchtenden Konturen erscheinen:</p>	
<p>Erker</p>	<p>An der Gebäudeaußenwand auskragender, über ein oder mehrere Geschosse reichender, in der Regel mit Fenstern versehener Fassadenanbau, nach oben mit einem Dach oder einem Balkon abgeschlossen</p>	

Begriff	Definition	Abbildung
Firstverglasung	Reihung von Fensteröffnungen in einer Dachfläche im Bereich des Dachfirstes, Fensterflächen parallel zu den Dachflächen, teilweise in Verbindung mit einem Dachaufbau	
Gaube / Gaupe	Kleiner Dachaufbau mit senkrecht stehenden Fenstern, im Gegensatz zum Zwerchhaus wird bei der Gaube die Traufe des Hauptdachs nicht unterbrochen	<p>Satteldachgaube      Mansarddachgaube</p>   <p>Dreiecksgaube      Walmdachgaube</p>   <p>Schleppgaube      Flachdachgaube</p>  
Gesims	Waagrecht aus der Mauer hervortretendes, glattes oder profiliertes Bauteil zur Horizontalgliederung eines Gebäudes	
Gewände	Schräge (im Gegensatz zur Laibung) Einschnittfläche einer Fassadenöffnung (Fenster, Tür oder Tor) in die Mauer	
helle, nicht glänzende Materialien	Die Bezeichnung 'hell' entspricht hier einer Helligkeit $\geq 80$ des RAL Design-Systems. Unter die Bezeichnung 'nicht glänzende Materialien' fallen z.B. mattierte Metalloberflächen. Nicht glänzende Materialien haben die Eigenschaft, das auftretende Licht	

Begriff	Definition	Abbildung
	diffus zu reflektieren (Streulicht) - glänzende Materialien erzeugen dagegen eine Spiegelung des auftretenden Lichts.	
Laibung	Senkrechte (im Gegensatz zum Gewände) Einschnittfläche einer Fassadenöffnung (Fenster, Tür oder Tor) in die Mauer	
Leuchtrahmen	Flacher Werbeträger, bestehend aus einem Rahmen und einer Lichtstreuuscheibe, die das seitlich in die Kanten eingeleitete Licht über eine transparente Bildfläche verteilt	
Lisene	Senkrechter, flach aus der Fassadenwand hervortretender Mauerstreifen ohne Basis und Kapitell	
Loggia	Offener, manchmal auch verglaster Raum innerhalb eines Gebäudes, der im Gegensatz zum Balkon nicht aus der Fassadenflucht hervorragt	
Metallgitterzaun	Metallzaun, im Gegensatz zum Maschendrahtzaun bestehend aus vertikalen und horizontalen Metallstäben oder Gittermatten	
naturrote Ziegel	Die Farbe 'naturrot' umfasst bei Ziegeln eine Farbskala von gelb/braun bis dunkelrot/braun und ist abhängig von den jeweiligen Metallanteilen im Ziegel. 'Naturrot' schließt sonstige Farbzusätze oder Beschichtungen jedoch aus.	
Putzfasche	Laibungs- und fassadenseitig aufgebrachte Umrahmung von Fenstern und Toren, hervorgehoben durch eine im Vergleich zur übrigen Fassade glattere Putzoberfläche und eine von der übrigen Fassadenfarbe abweichende Farbgebung	
RAL	Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.	

<b>Begriff</b>	<b>Definition</b>	<b>Abbildung</b>
Risalit	Ein in seiner ganzen Höhe – je nach Anordnung als Mittel- oder Eckrisalit - aus der Fassadenflucht hervorspringendes Bauteil	
Schaufenster	Ein in der Regel im Erdgeschoss angeordnetes Fenster in Verbindung mit einer Geschäftsnutzung, das geeignet ist die angebotenen Waren oder Nutzungen nach außen zu präsentieren. Schaufenster ragen in der Regel im Gegensatz zu Vitrinen und Schaukästen nicht über die senkrechte Fassadenflucht hinaus	
Signalfarben	Leuchtende Farben, die hauptsächlich für Warnschilder und Schutzkleidung eingesetzt werden, z.B. RAL 2007 Leucht-Hellorange	
Sohlbank	Der untere, horizontale Teil der außenliegenden Fensterlaibung, ursprünglich aus Naturwerkstein	
Tages- und Nachtleuchtfarben	Farben mit fluoreszierenden Pigmenten, die einen Teil des einfallenden UV-Lichts als sichtbares Licht reflektieren	
Transparentkasten	In der Werbung eingesetzter Leuchtkasten mit einseitigen oder mehrseitigen, durch eine Lichtquelle im Kasteninneren beleuchteten Frontflächen, die vollflächig oder teilweise (z.B. als geschlossene Fläche mit ausgestanzten Buchstaben oder Zeichen) aus transparentem Material (z.B. Acrylglas) bestehen	
Traufe	Die waagrechte Unterkante eines geneigten Daches, an der in der Regel eine Dachrinne angebracht ist	

Begriff	Definition	Abbildung
Traufgesims	<p>Gesims unterhalb der Traufe, z.B. als waagrechte Schalung (ohne sichtbare Sparrenköpfe) und Traufleiste, als stufenförmig auskragenden Mauerwerksschichten oder als Kragplatte auf Kragsteinen</p>	
Zwerchgiebel	<p>Ein quer zum Dachfirst meist in der Flucht der Außenwand hochgeführter Dachaufbau. Der Zwerchgiebel schließt in Verlängerung der Gebäudewand mit einem Giebel ab. Der Dachfirst des Zwerchgiebels steht quer zum Hauptdachfirst.</p>	
Zwerchhaus	<p>Ein quer zum Dachfirst meist in der Flucht der Außenwand hochgeführter Dachaufbau. Im Unterschied zum Zwerchgiebel muss das Zwerchhaus in Verlängerung der Gebäudewand jedoch nicht mit einer Giebelfläche abschließen.</p>	
verkleidete Holz- und Metallkonstruktion	<p>hier: kastenförmige Vordachkonstruktion, bei der die Tragkonstruktion mit horizontalen und vertikalen Blenden und / oder Verschalungen ummantelt wird</p>	
versiegelte Bleche	<p>Durch Abtrag und Abschwemmung gelangen Metalle über das Regenwasser in den Boden und tragen zur Belastung von Böden und Grundwasser bei. Um dies zu verhindern sind Bleche als Dachdeckungsmaterial zu versiegeln.</p>	

# D

## **Anlage 3 Begründung**

in der Fassung vom 04.01.2006  
(Satzungsbeschluss)

## **Anlage 3: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis Örtlicher Bauvorschriften**
- 2 Geltungsbereich und Ausnahmen**
- 3 Gebäudetiefen**
- 4 Dächer**
- 5 Fassaden**
- 6 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**
- 7 Außenantennen**
- 8 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

## 1 Erfordernis Örtlicher Bauvorschriften

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

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Stadt Schwetzingen beschlossen Örtliche Bauvorschriften zu erlassen, um ein funktionsfähiges Instrument der Einflussnahme auf die gebietsweise differenzierten Gestaltungselemente wie

- Dachformen, Dachmaterialien, Dachaufbauten und -öffnungen,
- Fassadenmaterialien, Fassadenfarben, Fassadenöffnungen, Fassadenelemente und Fassadenteile wie Balkone, Erker, Loggien, Vordächer und Markisen sowie
- Werbeanlagen und Außenantennen zu erhalten.

Belegt sind die wesentlichen Gestaltungselemente durch die umfassende Bestandserfassung, -analyse und -dokumentation. In der Bestandsdokumentation ist die Besonderheit der Oststadt, die - entgegen des homogenen Gesamteindruckes der Oststadt - vorhandene Vielfalt und Unterschiedlichkeit der einzelnen Straßenzüge nachvollziehbar dargestellt.

Strassenzugweise dokumentiert wurden:

- Baualter bzw. Entstehungszeit
- Nutzung
- Bauweise
- überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen
- Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken
- Geschossigkeit
- beispielhaft erfasste Traufhöhen
- Dachformen
- Dachaufbauten
- Baugestalterische Elemente sowie
- wesentliche straßenraumprägende Elemente.

Die erfasste, gebietsweise differenzierte, Typik gibt den Rahmen für eine verträgliche künftige Entwicklung vor und ist wesentliche Grundlage der nach Teilbereichen differenzierten Festsetzungen.

Neben der charakteristischen 2 ½ - geschossigen Bebauung und den von Vorgärten geprägten Straßenzügen sind es vor allem die baulichen Details die das charakteristische Bild der Oststadt prägen. Durch bauliche Veränderungen und Neubauten, die sich nicht in diese Struktur einpassen, wird jedoch das bestehende

Ortsbild der Oststadt Schritt für Schritt verändert und ein Stück Identität geht verloren.

Aus diesem Grund sind bereichsweise differenzierte rechtswirksame Festsetzungen notwendig, die bei Umbauten oder Neubauten einen Gestaltungsrahmen vorgeben, ohne den notwendigen Spielraum für die individuelle Ausgestaltung unnötig einzuschränken oder gar einen historischen Nachbau zu fordern.

Solche Teilbereich sind zum Beispiel (siehe auch Anlage 1 zu den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen):

- die gründerzeitliche Bebauung im Umfeld des Bahnhofes, errichtet in überwiegend abweichender Bauweise (Teilbereiche A),
- die gründerzeitlichen Villen im Bereich zwischen August-Neuhaus-Strasse und Uhlandstrasse (Teilbereiche B und C),
- die 50-er und 60-er Jahre Bebauung am nördlichen Kurpfalzring sowie im Bereich der Heinrich-Heine-, Albrecht-Dürer- und Nikolaus-Lenau-Strasse (Teilbereiche E und J),
- die geschlossene gründerzeitliche und 30-er Jahre Bebauung zwischen Scheffel- und Goethestrasse (Teilbereiche G und H),
- die Zeilenbauten der 60-er Jahre an der Scheffel- und Goethestrasse (Teilbereiche I),
- die villenartigen Bebauungen unterschiedlicher Entstehungszeiten zwischen Uhlandstrasse und Kurpfalzring bzw. zwischen Schillerstrasse und Bruchhäuser Strasse (Teilbereiche K)
- die 70-er Jahre Bebauung am Rosenweg (Teilbereich M),
- die Haus-Hof-Bebauung an der Schillerstrasse bzw. dem Rosenweg (Teilbereich N) sowie
- die neuzeitliche Bebauung an der Schillerstrasse, Bereich Bebauungsplan 'Verlängerte Schillerstrasse (Teilbereich L).

Die baugestalterischen Festsetzungen werden unter Bezug auf die gebietsweise differenzierten Elemente des Ortsbildes in Anlehnung an die zur Qualitätssicherung gestalterischer Absichten entwickelte und inzwischen bewährte 'Gestaltungssatzung Innenstadt' getroffen.

## **2 Geltungsbereich und Ausnahmen**

Die Regelungen beschränken sich innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend auf die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren und für das Stadtbild relevanten Gebäudeseiten. Sie regeln über die Gestaltung von Bauteilen hinaus auch die Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen und Außenantennen sowie die Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen.

Die Festsetzungen der Örtliche Bauvorschriften gelten für den überwiegenden Teil der Bebauung. Gleichzeitig gibt es in dem gewachsenen Bereich der Oststadt Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung eine eigene, abweichende Gestaltung erfordern oder vorgeben. Daneben gibt es denkmalgeschützte Gebäude die nicht in allen gestalterischen Details Maßstab für die gesamte Oststadt sein können. Um diesen Situationen gerecht zu werden, werden in den Örtliche Bauvorschriften Ausnahmetatbestände formuliert. Darüber hinaus sind Ausnahmen nur für solche Gestaltungselemente zulässig, die zur Wahrung eines Denkmals oder durch die Gebäudenutzung (z.B. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude mit großer Raumtiefe mit Auswirkungen auf die Belichtung und die Dachform) sowie zum bedingten oder befristeten Fortbestand einer bauplanungsrechtlich gesicherten Nutzung (s. Punkt 13. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) einer besonderen Ausformung bedürfen.

### **3 Gebäudetiefen**

Mit der Begrenzung der Gebäudetiefen auf maximal 16,0 m wird der städtebaulichen Zielsetzung, den Charakter des Bestandes zu erhalten, entsprochen und für die künftige Entwicklung gesichert, dass insbesondere bei Abbruch und Neubau die vorhandenen städtebaulichen Volumina sowie deren Anordnung auf den Grundstücken in vergleichbarer Form wiederkehren. Die Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudetiefe mit untergeordneten Baukörpern ist die Weiterentwicklung der bestehenden Typik aus Hauptbaukörper und untergeordnetem Anbau vor dem Hintergrund des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Person. Zur Sicherung des vorhandenen Charakters aus Hauptbaukörper und untergeordneten Anbauten wurden die Anbauten entweder in ihrer Höhe begrenzt oder in Verbindung mit der Höhenbegrenzung eine geringere Breite als die des Hauptbaukörpers geregelt.

### **4 Dächer**

Der Geltungsbereich umfasst fast die gesamte 'Oststadt' und wird einerseits geprägt von historischer, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz, andererseits von Bauten unterschiedlicher Entstehungszeit. 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, den Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

Typische Elemente der Dachgestaltung sind je nach Entstehungszeit:

- Mansarddach, -walmdach, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach; Gegengiebel, Zwerchgiebel; Reihung stehender Gauben (beim Mansarddach im Bereich der steileren Dachneigung); Dachdeckungen mit Schiefer und Ziegeln; Traufgesims aus Stein oder Holz

- Satteldach, Walmdach; Gauben mit unregelmäßiger Anordnung und unterschiedlicher Breite; Dachdeckung mit Ziegeln

Bei der Dachgestaltung sind deshalb, soweit sie in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt wurden, folgende Vorgaben zu erfüllen:

- symmetrische, geneigte Dachformen
- Dachneigung
- Dominanz der geschlossenen Form des Hauptdaches gegenüber Dachaufbauten und -öffnungen
- Dachaufbauten teilbereichsbezogen in Form von Einzelgauben, Schleppgauben, Zwerchgiebeln und Gegengiebeln
- Dachüberstand
- Dachdeckung mit naturbelassenen Ziegeln, Schiefer oder ziegelähnlichen Dachsteinen

Durch die meist steile Dachneigung sowie das Spektrum der zulässigen Dachaufbauten ist eine angemessene Nutzung der Dachgeschosse sichergestellt.

Der breiteste Spielraum individueller Ausgestaltung ist in den Teilbereichen K, K0, K1, K2, K3 und K5 möglich. Für diese Teilbereiche wurde, als Antwort auf die heterogene Entstehungszeit, ein Lichtraumprofil entwickelt. Ziel des sogenannten Lichtraumprofils ist die Sicherung des 2 ½ - geschossigen Gesamteindrucks der bestehenden Villenstruktur (durch Vorgabe einer maximalen Trauf- und Firsthöhe) bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit des Dachgeschosses, der Dachformen und -aufbauten.

Die getroffenen Abstands-Regelungen der Nutzung horizontaler Dächer mit Dachterrassen dient dem Nachbarschutz innerhalb des vom Wohnen geprägten Stadtteils.

## **5 Fassaden**

Die Gebäudefassaden sollen sich mit Anbauten, den Materialein und der Farbgebung in den Bestand einfügen.

Es ergeben sich daraus im Wesentlichen folgende Gestaltungsfestsetzungen:

- Fassadenmaterialien entsprechend dem Bestand, d.h. keine Oberflächen aus Metall, Kunststoff, Faserzement etc.
- Farben von Fassaden und Fassadenteilen
- überwiegend geschlossene, farblich gestaltete Türen und Tore, bevorzugt als Holztüren oder -tore
- Regelungen zu Schaufenstergrößen
- Erhalt von Klappläden
- Beschränkung von Erkern, Balkonen und Loggien auf Teilbereiche sowie
- Regelungen zu Vordächern und Verschattungselementen

Diese typischen, ortsbildprägenden und identifikationsstiftenden Elemente sollen erhalten und ggf. wiederhergestellt werden.

Für die Festlegung der zulässigen Farben wurde ein Farbsystem ausgewählt, das eine Differenzierung zwischen Farbton, Buntheit und Helligkeit zulässt. Mit der teilweisen Beschränkung der Festlegungen in Bezug auf Helligkeit und Buntheit wird eine unnötige Reglementierung verhindert, aber gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch grelle Farben verhindert.

Die rechtlichen Regelungen differenzieren zwischen den straßenraumbezogenen und den gebietsbezogenen Fassaden. Sie sind insoweit mit angemessenem Spielraum versehen.

## **6 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Anzahl, Größe, Anordnung, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und diese überdecken. In der von Wohnnutzung geprägten Oststadt ist eine gestalterische Einbindung von Werbeanlagen notwendig, da sie hier zwangsläufig als besonders störend empfunden werden.

Werbeanlagen sollen den in der Regel im Erdgeschoss ansässigen Dienstleistern bzw. den Zugängen zu ansässigen Dienstleistern zugeordnet sein, Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone des 1. OG verlieren meist den direkten Bezug zu den Nutzungen, für die sie werben und treten oft in Konflikt mit Architekturelementen.

Mit den vorgegebenen Einzelzeichen, Einzelbuchstaben oder Schriftzüge wird die Beschränkung auf notwendige Aussagen verfolgt. Die zulässigen flachen Schilder sind weniger dominant als großformatige, flächig leuchtende Transparentkästen. Die Vorgaben zu reduzierten Querschnitten lassen sich durch graphisch gut gestaltete, zurückhaltende Werbeanlagen – ermöglicht durch neue Beleuchtungstechnologien – kompensieren.

Die rechtlichen Regelungen orientieren sich an den Vorbildern und -gaben der Innenstadt, wurden durch Regelungen für Werbeanlagen in Vorgärten ergänzt und bieten ausreichend Spielraum für die jeweils individuelle Gestaltung.

Mit den einschränkenden Regelungen zu Warenautomaten und Schaukästen wird der bestehenden Wohngebietstypik entsprochen.

## **7 Außenantennen**

Angesichts des vorhanden homogenen Erscheinungsbildes der Oststadt ist es angemessen, den Anbringungsort von Antennenanlagen zu regeln, da insbesondere in Vorgärten installierte oder an Fassaden angebrachte Satellitenempfangsanlagen den Charakter von Vorgärten störende oder Architekturteile überlagernde Elemente darstellen. Ein grundsätzliches Verbot von Außenantennen ist rechtlich nicht zulässig und auch nicht beabsichtigt. Die Zulässigkeit soll jedoch auf die den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind in Abwägung der Rundfunkfreiheit der Bewohner und dem Gestaltungsinteresse der Stadt nur zulässig, wenn mit einer Anbringung an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite nicht alle Programme empfangen werden können, die ohne gestalterische Vorgaben empfangen werden könnten.

## **8 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

Die Sicherung der hohen Qualität der vorhandenen Vorgärten und der Blockinnenbereiche verlangt klare Regelungen der Gestaltung. Mit dem Verzicht auf betonierte und asphaltierte unbebaute Grundstücksflächen wird die vorhandene gestalterische Qualität dieser Flächen gesichert und zudem durch die Beschränkung des Versiegelungsgrads ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Die Regelungen zu Abgrabungen im Bereich der Vorgärten dienen ebenfalls der Sicherung des für das Straßenbild wesentlichen gestalterischen Elements 'Grüner Vorgarten'.

In den von Vorgärten unterschiedlicher Tiefe geprägten Straßenzügen der Oststadt spielt die Gestaltung der Einfriedungen eine wichtige Rolle. Deshalb werden auch für Einfriedungen Festlegungen getroffen, die sich an ortstypischen Bestandsbeispielen orientieren.

Alle anderen Vorschriften zu Einfriedungen wurden in Anlehnung an die Vorschriften der Ortsbausatzung getroffen.

---