

**STADT
SCHWETZINGEN**

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

gemäß BauGB

'Mannheimer Straße 40-50'

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

gemäß LBO

zum Bebauungsplan 'Mannheimer Straße 40-50'

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am 11.04.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.07.2002
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am 20.07.2002
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 20.07.2002 bis 19.08.2002
5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.07.2002 bis 19.08.2002
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschuß gemäß § 3 (2) BauGB am 17.10.2002
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 02.11.2002
8. Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplans sowie
der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.11.2002 bis 10.12.2002
9. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat über
den Bebauungsplan sowie
die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
gemäß § 10 (1) BauGB am 27.03.2003
10. Ortsübliche Bekanntmachung
der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 (3) BauGB am 01.04.2003
11. Inkrafttreten
des Bebauungsplans und
der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
gemäß § 10 (3) BauGB am 01.04.2003

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bürgermeisteramt
Stadt Schwetzingen, den

Stadtbauamt
Stadt Schwetzingen, den

Bernd Kappenstein
Oberbürgermeister

Matthias Welle
Stadtbaumeister

1. Satzung über den Bebauungsplan gemäß BauGB

1.**SATZUNG
über den Bebauungsplan
'Mannheimer Straße 40-50'**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754) m. W. vom 20.12.2000, hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan 'Mannheimer Straße 40-50' am 27.03.2003 als Satzung beschlossen.

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der Zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.02.2003 maßgebend.

§ 2**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil im Maßstab 1: 500 | in der Fassung vom 12.02.2003 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 12.02.2003 |

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

- | | | |
|----------|-----------|--------------------|
| C | Anlage 1: | Hinweise |
| D | Anlage 2: | Pflanzempfehlungen |
| E | Anlage 3: | Begründung |

§ 3**Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplan-Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 12.02.2003

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 12.02.2003

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Mannheimer Straße 40-50'

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Für die **Teilbereiche A, C und D** wird ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Für die **Teilbereiche B, B1, E und F** wird ein **Kerngebiet (MK)** nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Das Maß der maximal zulässigen baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die **Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**, die mit den überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, identisch sind und
- die **Höhe baulicher Anlagen**, die durch Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und nachfolgender Definition festgesetzt sind.

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

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

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

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

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A	7.6 m	13.3 m
Teilbereich B	10.2 m	15.8 m
Teilbereich B 1	straßenseitig 10.2 m hofseitig 12.5 m	14.9 m
Teilbereich C, D	7.2 m	11.5 m
Teilbereich E, F	4.2 m	4.2 m

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

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

Teilbereich A, B, B 1, C und E	g
Teilbereich D, F	a

Die abweichende **Bauweise 'a'** wird als einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist in den Teilbereichen A, B, B1, C und D die angegebene Firstrichtung (parallel zur erschließenden Straße) für die Hauptdächer (nicht für untergeordnete Dächer) verbindlich.

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

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

Eine Überschreitung der Baulinien ist für Gebäudeteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 0.2 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für Tiefgaragen zugelassen werden.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Im Mischgebiet sind Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der beiden betroffenen Grundstücke zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit den Begünstigten gestattet werden. Pflanzungen sind nur im Einvernehmen mit den Begünstigten zulässig.

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

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden bei baulicher Erweiterung und Neubebauung der Grundstücke wirksam:

Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 30 qm sind extensiv zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Bei der Dachbegrünung ist ein Schichtaufbau von mindestens 10 cm erforderlich (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 2).

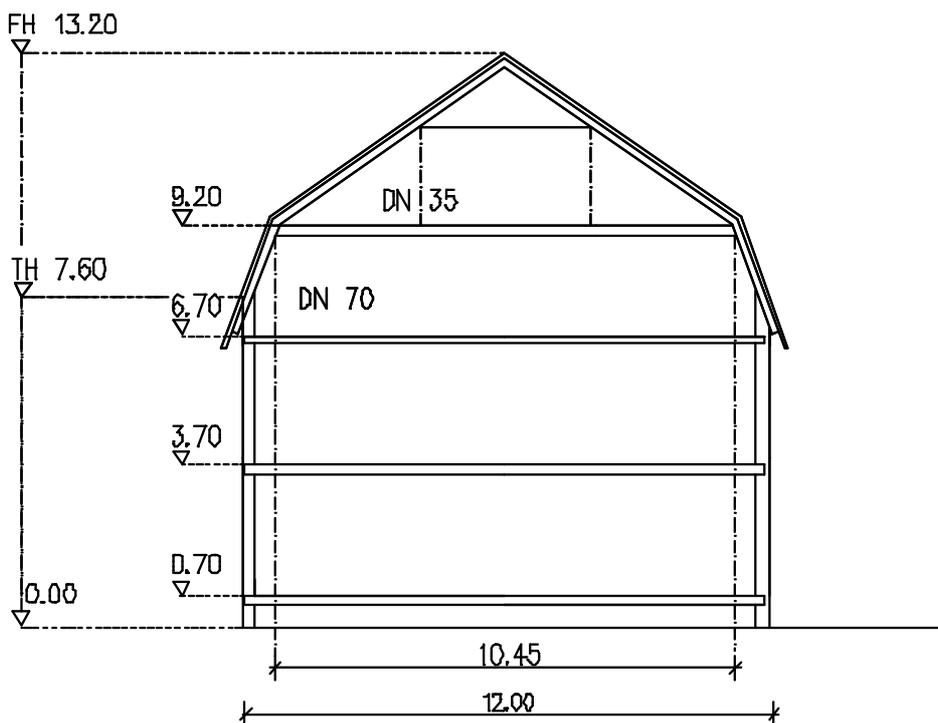
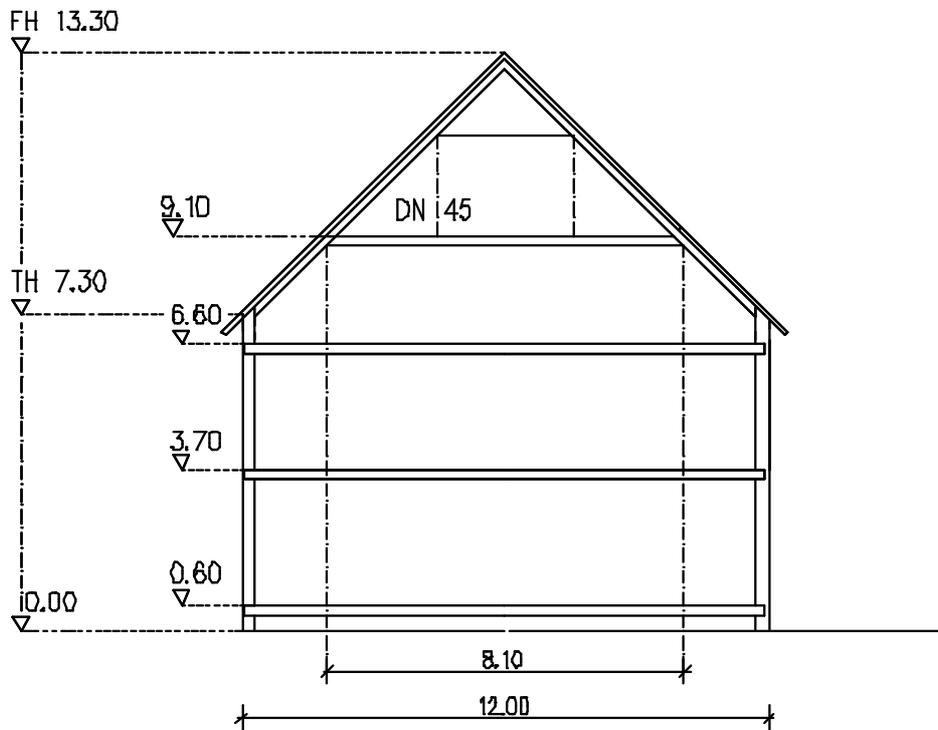
Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 0.5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten (siehe Pflanzvorschlag unter Anlage 2). Eine Befestigung ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Terrassen bis zu einer Größe von 10.0 qm zulässig.

Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche gilt darüber hinaus:

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je 400 qm Grundstücksfläche zu pflanzen (siehe Pflanzvorschläge unter Anlage 2), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

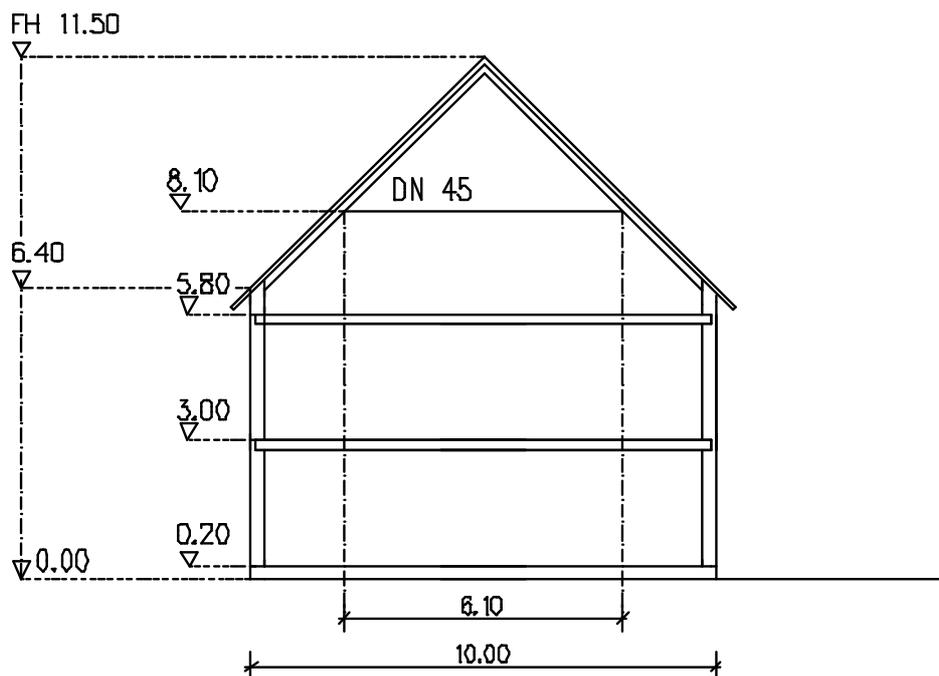
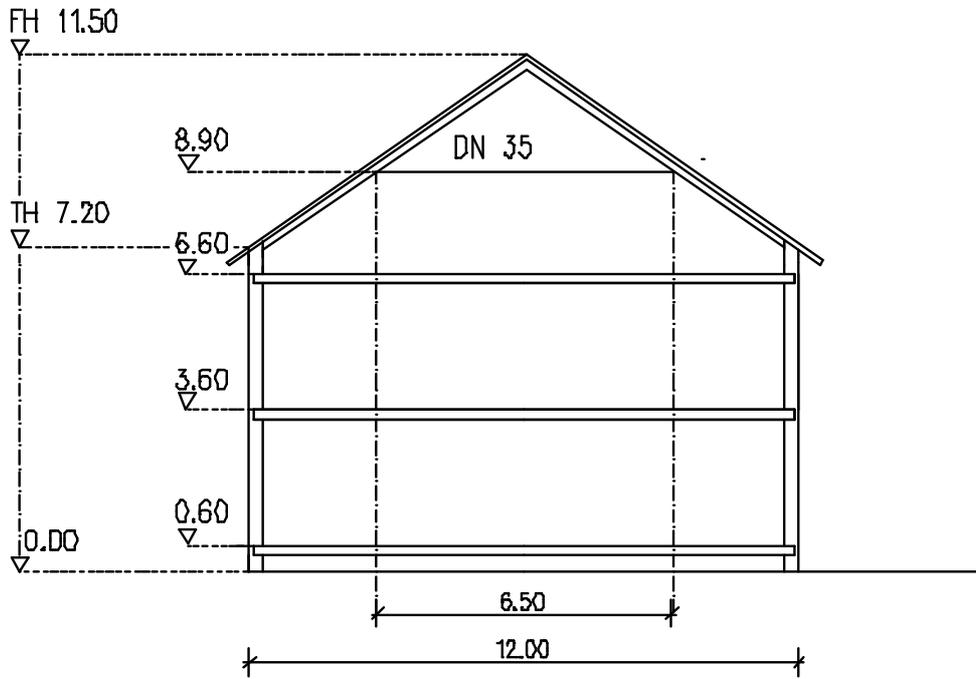
Erläuterungsskizze Teilbereich A

maximal zulässige Traufhöhe 7.60 m, maximal zulässige Firsthöhe 13.30 m



Erläuterungsskizze **Teilbereich C**

maximal zulässige Traufhöhe 7.20 m, maximal zulässige Firsthöhe 11.50 m



C

Anlage 1 Hinweise

ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Mannheimer Straße 40-50'

1. Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

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.

2. Empfehlungen zur Dachwasserableitung

Die Anlage von Zisternen mit Überlauf in die Kanalisation oder Versickerungsmulden in mit belebtem Oberboden ausgekleideten Rinnen oder Mulden zur Nutzung und Ableitung des unverschmutzten Dachwassers wird empfohlen.

Die Eignung des Baugrunds zur Versickerung ist zu prüfen.

3. Wandberankung

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Wandfläche nach vorheriger Eignungs - Prüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände eignen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wilder Wein).

4. Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

D

**Anlage 2
Pflanzempfehlungen**

ANLAGE 2: PFLANZEMPFEHLUNGEN ZUM B-PLAN 'Mannheimer Straße 40-50'**Bäume 1. Ordnung (Höhe >20m):**

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

Bäume 2. Ordnung (Höhe 10-20m):

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

Sträucher:

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

Heckenpflanzen:

Ligustrum spec.	Liguster
Spirea arguta	Spierstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Prunus laurocerasus spec.	Kirschlorbeer
Carpinusbetulus	Hainbuche

Rank- und Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

Extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten:

Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Bromus tectorum	Dach-Trespe

sehr anspruchslos:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
“Weihenstephaner Gold”	
Sedum spurium	Teppichsedum
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sempervivum spec.	Dachwurz

wenig anspruchsvoll:

Agrimonia eupatoria	Odermennig
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Origanum vulgare	Oregano
Thymus pulegioides	Thymian
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Dianthus deltoides	Heidenelke
Fragaria vesca	Walderdbeere

E

**Anlage 3
Begründung**

ANLAGE 3: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'Mannheimer Straße 40-50'**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
 - Nutzung
 - Baustruktur
 - Erschließung
- 5 Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung**
- 6 Immissionsschutz**
- 7 Altlasten**
- 8 Umweltverträglichkeit**
- 9 Städtebauliches Konzept**
- 10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen
 - Geh- und Fahrrecht
- 11 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 12 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - Bodenordnung
 - Erschließung
- 13 Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der historischen Bebauung der Innenstadt. Sie liegen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung 'Quartier II'.

Die im Rahmen der Sanierung und durch den Ausbau eines Drogeriefachmarktes anstehende umfassende Umstrukturierung des Plangebiets in baulicher und sozio-ökonomischer Hinsicht sowie die Erhaltung bzw. Anpassung des Bestands verlangen Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier. Deshalb werden durch einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB Regelungen zur Begrenzung der Nutzungsdichte und zur Regelung der Kubatur vorgesehen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Die Planfläche umfaßt ca. 0,4 ha und wird begrenzt durch die Mannheimer Straße, das evangelische Gemeindezentrum mit Kindergarten (Flurstück 53), das Flurstück 63 (Mannheimer Straße 52) sowie die Flurstücke 32 bis 35 (Mühlenstraße).

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M) aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften 'Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen'. Die Flächen sind bisher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Die Nutzung entlang der Mannheimer Straße ist geprägt durch Ladeneinzelhandel, der in Verbindung steht mit der Hauptgeschäftsstraße in der östlichen Mannheimer Straße (Fußgängerzone). Wohnen ist als ergänzende Funktion in den Obergeschossen gegeben.

Die Bebauung Mannheimer Straße 48 und 50 ist ein Rudiment der historischen Bebauung und stellt im Verlauf der Mannheimer Straße eine Ausnahme dar.

Baustruktur

Prägendes Erscheinungsmerkmal ist die geschlossene Bauweise entlang der Mannheimer Straße.

Bis zur Einmündung der Wildemannstraße besteht eine mehrgeschossige, traufständige Bebauung, die die ehemals auch hier gegebene historische Haus-Hofbauweise, teilweise nach Kriegsschäden, seit 1950 überformt hat.

Die noch erhaltenen Gebäude Mannheimer Straße 48 und 50 (Flst. 61 und 61/1) stellen insofern eine Ausnahme dar. Sie sind straßenseitig 1½ geschossig. Hausnummer 48 ist ebenfalls traufständig, Hausnummer 50 giebelständig angeordnet.

Der rückwärtige Bereich ist insgesamt durch Nutzungswandel verändert. Das Flurstück Nr. 60 ist nach Aufgabe der kriegszerstörten Bebauung im rückwärtigen Bereich mit einem Werkstattgebäude versehen, die Flurstücke 58 und 59 werden im rückwärtigen Bereich zur Erweiterung von Ladengeschäftsflächen überbaut. Im Prinzip gilt dies auch für das Flurstück 57.

An der Mannheimer Straße sind Satteldächer mit differierenden Neigungen von ca. 30 bis 50 Grad und mehr vorhanden. Im rückwärtigen Bereich sind flache bzw. flach geneigte Dächer (Flach- und Pultdächer) und ausnahmsweise Satteldächer vorhanden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mannheimer Straße. Die rückwärtige Bebauung wird ebenfalls ausschließlich über diese Straße erschlossen.

5 Gründordnung und Eingriff-Ausgleichsregelung

- 5.1 Gemäß § 8 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1 a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.
- Das relativ klein und stark gegliederte Innenstadtquartier besitzt im Bestand keine eindeutige Grünordnung mehr. Die Flächen sind mit Ausnahme der Rückbereiche der Flst. 61 und 61/1 weitgehend bebaut oder versiegelt. Eine gesonderte Grünordnungsplanung erübrigt sich. Allerdings wurde eine Eingriff-Ausgleichsbewertung im Vergleich von Bestand und Planung vorgenommen.
- 5.2 Der vorliegende B-Plan dient der Ordnung und Entwicklung eines bestehenden innerstädtischen Gefüges. Die ausgewiesenen Bauflächen zeichnen Optionen nach, welche gemäß § 34 BauGB im wesentlichen bereits jetzt in Frage kommen. Ziel des B-Plans ist es die überbaubaren Flächen zu ordnen und durch ergänzende Ausweisungen effektiver nutzbar zu machen. Die künftigen Festsetzungen sollen verbindliche Regelungen zum Bauen im Bestand liefern und damit nutzungsbedingten und städtebaulich-gestalterischen Konflikten vorbeugen.

Es lassen sich bei den geplanten Nutzungen zusammenhängende Grünflächen nicht neu entwickeln.

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise des B-Plan-Entwurfs sichern deshalb bei einer baulichen Erweiterung und Neubebauung durch differenzierte Maßgaben wie

- Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
 - Fassadenbegrünungen (Hinweis)
 - Flachdachbegrünungen und
 - Tiefgaragenbegrünungen
 - Versickerung bzw. Rückhaltung von Regenwasser (Hinweis)
- eine angemessene Aufwertung der Gegebenheiten.

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

Vor diesem Hintergrund kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch den B-Plan 'Mannheimer Straße 40-50' als ausgeglichen gewertet werden.

6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der Mannheimer Straße belastet, die in diesem Abschnitt eine innerörtliche Verteilerfunktion hat.

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

Die Erweiterung der Geschäftsflächen wird allerdings durch die entsprechende Erhöhung des Stellplatzangebotes zu zusätzlicher Verkehrsbelastung führen. Die gut erreichbare innerstädtische Lage und das Angebot geordneter Stellplätze sowie die Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist dem jedoch entgegenzustellen. In der Umgebung werden Maßnahmen ergriffen, um die vorhandene Verkehrsbelastung zu mindern.

Für die zur Straße hin gerichteten Gebäudefronten sind die Außenbauteile unter diesen Voraussetzungen nach den entsprechenden Eingruppierungen in Lärmpegelbereiche der Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzunehmen. Der Lärmpegelbereich III, der in der Regel der Wärmedämmung nach den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung entspricht, wird als ausreichend angesehen.

Es wird empfohlen, zu den Straßenräumen keine Schlafräume anzuordnen. Diese sollten auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden.

7 Altlasten

Aufgrund der erkennbaren gewerblichen Nutzung ist im Plangebiet mit Altlast-Verdachtsflächen zu rechnen, die bei Neubebauung gegebenenfalls zu beseitigen sind.

8 Umweltverträglichkeit

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

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt in Betracht, wenn eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18 6.2 vorgesehen ist. Das trifft bei der hier möglichen Erweiterung der Geschäftsflächen 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) BauN-VO oder eine festgesetzte Grundfläche von 2 bis unter 10 ha aufweist.

Dies trifft nicht zu, da der B-Plan ein Bestandsgebiet von insgesamt 0,4 ha Größe umfasst und der Schwellenwert nicht erreicht wird.

Es wurde daraufhin geprüft, ob die Schutzgüter

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

Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich

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

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaften sowie Tiere und Pflanzen sind im vorliegenden Fall durch die Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausreichend untersucht. Eine wesentliche Betroffenheit der Schutzgüter ist nicht festzustellen.

Es sind keine Kulturgüter im Planungsbereich nach Denkmalrecht geschützt. Der Schutz der in der Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ist durch die Planung nicht gefährdet bzw. durch rechtliche Vorbehalte des Denkmalschutzgesetzes und der Landesbauordnung gesichert.

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

Der Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr ist im Rahmen des Immissionsschutzes abgehandelt. Deutliche Veränderungen zwischen Bestand und Planung ergeben sich nicht.

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

9 Städtebauliches Konzept

Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung ist es, Entwicklungsspielräume für die Neustrukturierung des Gebiets festzulegen, die gleichzeitig die historische Bebauungsstruktur erhalten. Die vorhandene Struktur kann entsprechend dem heutigen Bedarf umgenutzt werden. Die geschlossene Bebauung entlang der Mannheimer Straße soll erhalten und ergänzt sowie eine geregelte Blockinnenbereichsverdichtung mit der Maßgabe der Einfügung bzw. der Aufnahme vorhandener Bebauung sowohl mit Wohn- als auch gewerblicher Nutzung ermöglicht werden. Der nicht überbaubare Bereich soll als Grünfläche erhalten werden und damit die relativ starke bauliche Verdichtung teilweise ausgleichen.

Mit der Ausweitung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt wird das Konzept verfolgt, den innerstädtischen Einzelhandelsstandort zu stärken und die Abwanderung von Fachmarktangeboten in den Randbereich der Stadt zu verhindern. Für die Umsetzung dieses Ziels wird in Kauf genommen, eine wünschenswerte Blockentkernung nicht vorzusehen. Es ist dabei zu erkennen, dass der lokale Ausgleich der verdichteten Bebauung in der Umgebung durch öffentliche und private Freiflächen gewährleistet ist.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Art der heute vorhandenen Nutzung werden die Bauflächen aus den gemischten Bauflächen (Ausweisung FNP) zu Mischgebiet (MI, Flst. 57, 61 und 61/1) entwickelt und festgelegt. Die Flurstücke 58, 59 und 60 stellen einen Nutzungszusammenhang dar, der zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden soll (heute ca. 800 qm, zukünftig ca. 1550 qm Geschäftsfläche). Deshalb wird für diesen Teilbereich eine Entwicklung und Ausweisung zum Kerngebiet (MK) vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der maximal zulässigen baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) entspricht, festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen resultiert aus dem Aufmaß der örtlichen Situation und dem Ziel der Einpassung bzw. der Weiterentwicklung des historischen Bestandes. Die zulässigen First - bzw. Traufhöhen der Bebauung im Blockin-

nenbereich sind gegenüber den zulässigen Höhen der Blockrandbebauung zum Erhalt einer geregelten Belüftung und Belichtung niedriger angesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geschlossene und die abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes bzw. der geplanten Entwicklung. Über die abweichende Bauweise soll den Eigentümern in Abhängigkeit zum Grundstückszuschnitt Flexibilität bei der Konzeption ihrer Nutzflächen eingeräumt werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch straßenseitige Baulinien und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes, einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Wohn- und Geschäftsflächen und der Sicherung von Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich wurden die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Überbaute und begrünte Tiefgaragen können im bebauten Innenstadtbereich einen Beitrag zur Verbesserung des Freiflächenangebotes und des Wohnumfeldes darstellen. Deshalb sollen begrünte Tiefgaragen bei Überschreitung der Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

Mit der Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und dem Verzicht auf betonierete oder asphaltierte Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad angemessen beschränkt. Substrat als Aufbaumaterial besitzt ähnliche bodenphysikalische Eigenschaften wie der ursprüngliche Oberboden.

Zur Sicherung von für das Wohnumfeld und das Kleinklima wirksamer Grünflächen sind Garagen, Carports, oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Geh- und Fahrrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung der Erschließung der vorhandenen und künftigen Bebauung. Für den Fall, dass ein betroffener Grundstückseigentümer den Bestand durch einen Neubau in der festgesetzten geschlossenen Bauweise ersetzt, ist durch das eingetragene Geh- und Fahrrecht die Erschließung des Nachbarn gesichert.

11 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anlagen in der Mannheimer Straße angebunden.

12 Maßnahme zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Mannheimer Straße erschlossen.

Die vorhandene gemeinsame Erschließung der Flurstücke 61 und 61/1 wird künftig durch ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht gesichert.

13 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 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß LBO

2.**SATZUNG**
über die Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
'Mannheimer Straße 40-50'

Nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754) m.W. vom 20.12.2000 hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Mannheimer Straße 40-50' am 27.03.2003 als Satzung beschlossen.

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung 'Mannheimer Straße 40-50' maßgebend.

§ 2**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Mannheimer Straße 40-50' besteht aus folgenden Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.02.2003

Folgende Anlage wird beigelegt, ohne Satzungs - Bestandteil zu sein:

B Begründung

§ 4**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 5**Inkrafttreten**

Diese Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Mannheimer Straße 40-50' tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung werden für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Örtlichen Bauvorschriften (Ortbausatzung der Stadt Schwetzingen vom 18. September 1986, zuletzt geändert am 19.01.1989) unwirksam.

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

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

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

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

A

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 12.02.2003

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Mannheimer Straße 40-50'

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils zur Bebauungsplan-Satzung. Die Festsetzungen des Teil 1 gelten für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, die Festsetzungen des Teil 2 gelten zusätzlich für die an die öffentlichen Erschließungsflächen angrenzenden Gebäudeseiten entlang der Baulinien.

TEIL 1 FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG GILT:

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Im **Teilbereich A** sind nur Sattel- und Mansarddächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern mind. 40 Grad. Bei Mansarddächern beträgt die zulässige Dachneigung für die Mansarde mind. 65 Grad, max. jedoch 80 Grad.

Im **Teilbereich B** sind nur Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 40 Grad.

Im **Teilbereich B 1** sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt straßenseitig mind. 40 Grad und hofseitig mind. 10 Grad.

In den rückwärtigen **Teilbereichen C und D** sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Satteldächer sind nur mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt mind. 32 Grad.

In den rückwärtigen **Teilbereichen E und F** sind nur Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegel bzw. Dachsteine, Naturschiefer oder gefalzte, versiegelte Bleche zu verwenden.

Gauben und Zwerchhäuser sind mit den Materialien des Hauptdaches zu decken. Als Ausnahme können, von der Deckung des Hauptdaches abweichend, gefalzte, versiegelte Bleche verwendet werden.

1.1.3 Dachaufbauten und -öffnungen

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und -öffnungen (gemessen jeweils von den Außenkanten) darf je Geschossebene zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge des Daches betragen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundstücksbezogen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude, ist je Gewerbe- bzw. Ladeneinheit nur eine Werbeanlage zulässig und die Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Bei Eckgebäuden gelten diese Angaben pro Gebäudeseite.

Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen. Zu Fensterbänken bzw. zum Gesims ist ein Abstand von mindestens 0.2 m einzuhalten. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.

Die Verwendung von Signalfarben, insbesondere Tages- und Nachtleuchtfarben, bewegliche Werbeschilder sowie spiegelunterlegte oder reflektierende Werbeflächen sind unzulässig.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufende Schriftbänder sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

Werbeanlagen sind als Ausleger oder als ein auf die Fassade aufgesetzter Schriftzug oder als Wandschild auszuführen.

Ausleger

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 1.0 m zulässig.

Eine geschlossene Reklamefläche darf maximal 0.4 qm groß sein und die Gesamtfläche mehrerer geschlossener Reklameflächen eine Größe von 0.6 qm nicht überschreiten.

Schriftzüge und Wandschilder

Schriftzüge oder Wandschilder sind unmittelbar flach an der Wand anzubringen und dürfen nicht mehr als 0.2 m auftragen.

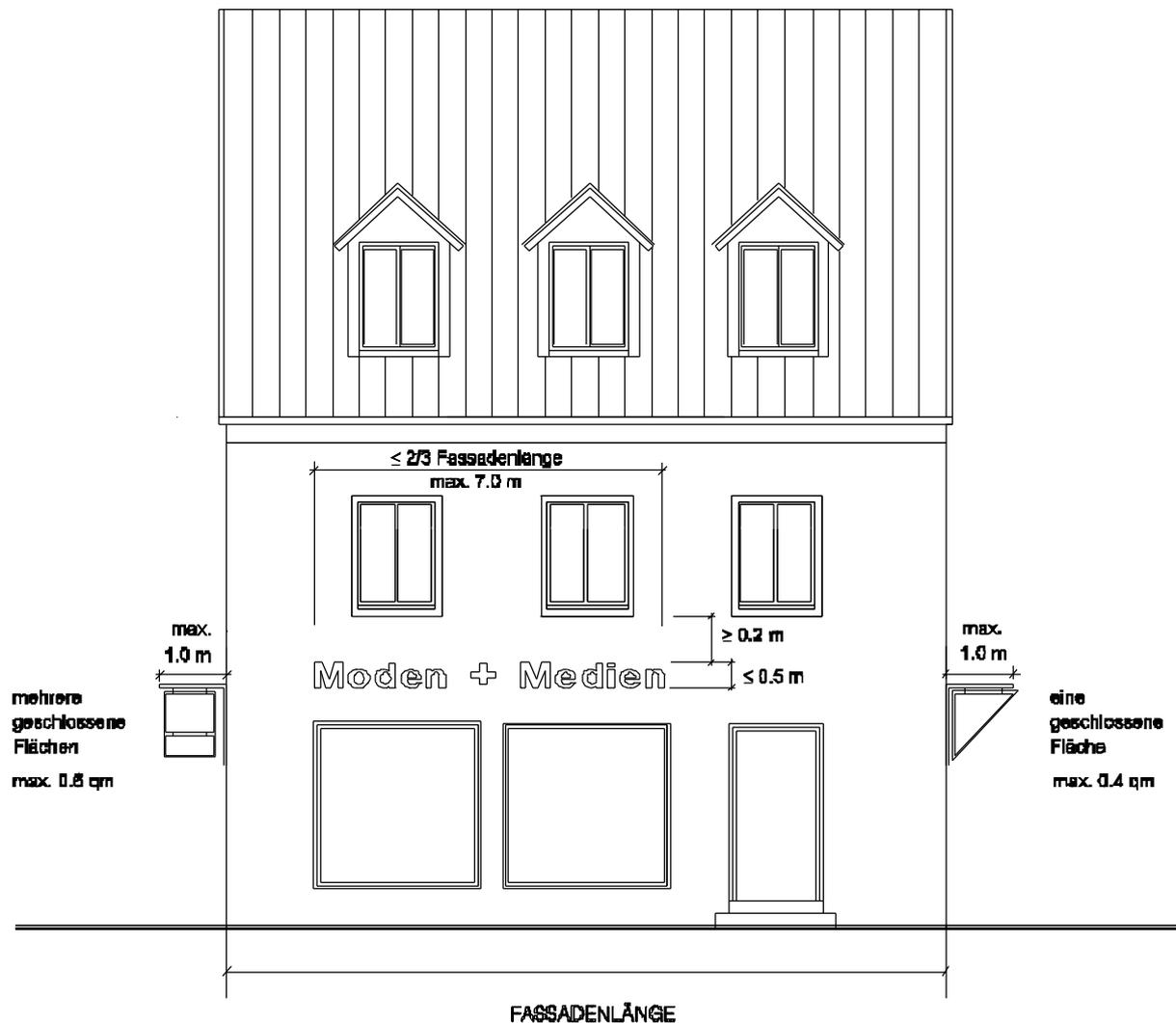
Ihre Länge darf max. 2/3 der Fassadenlänge, maximal jedoch 7.0 m, betragen und ihre Höhe 0.5 m nicht überschreiten.

Schriftzüge als Lichtwerbung sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0.3 m zulässig.

Schriftzüge im Bereich der Vordächer sind nur zulässig, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0.3 m nicht überschreiten.

Wandschilder in Form von beleuchteten Transparentkästen sind nicht zulässig.

Erläuterungsskizze Werbeanlagen



1.3 Grundstücksgestaltung

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Eine Ausführung als betonierte oder asphaltierte Fläche ist nicht zulässig.

1.4 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

1.5 Doppelparker

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

TEIL 2
FÜR DIE AN DIE ÖFFENTLICHEN ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN
ANGRENZENDEN GEBÄUDESEITEN ENTLANG DER BAULINIEN
GILT ÜBER DIE FESTSETZUNGEN IN TEIL 1 HINAUS:

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zurückversetzte Dachgeschosse und Dachterrassen sind unzulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Die Seitenflächen von Gauben und Zwerchhäusern sind wahlweise:

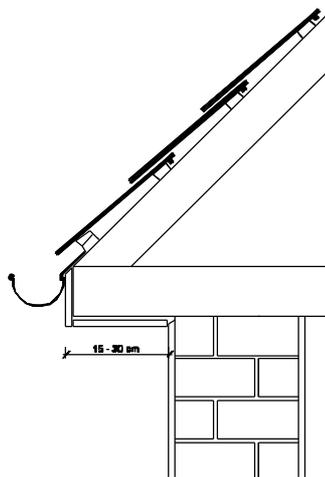
- zu verputzen
- mit Naturschiefer oder naturroten bis rotbraunen oder schiefergrauen Schindeln zu verkleiden,
- mit gefalzten, versiegelten Blechen zu verkleiden.

2.1.3 Dachrand

Die Traufe ist als horizontal durchlaufendes Gesims auszubilden. Das Traufgesims muss, gemessen senkrecht ab der Außenkante der Fassadenwand, 15-30 cm auskragen.

Eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig.

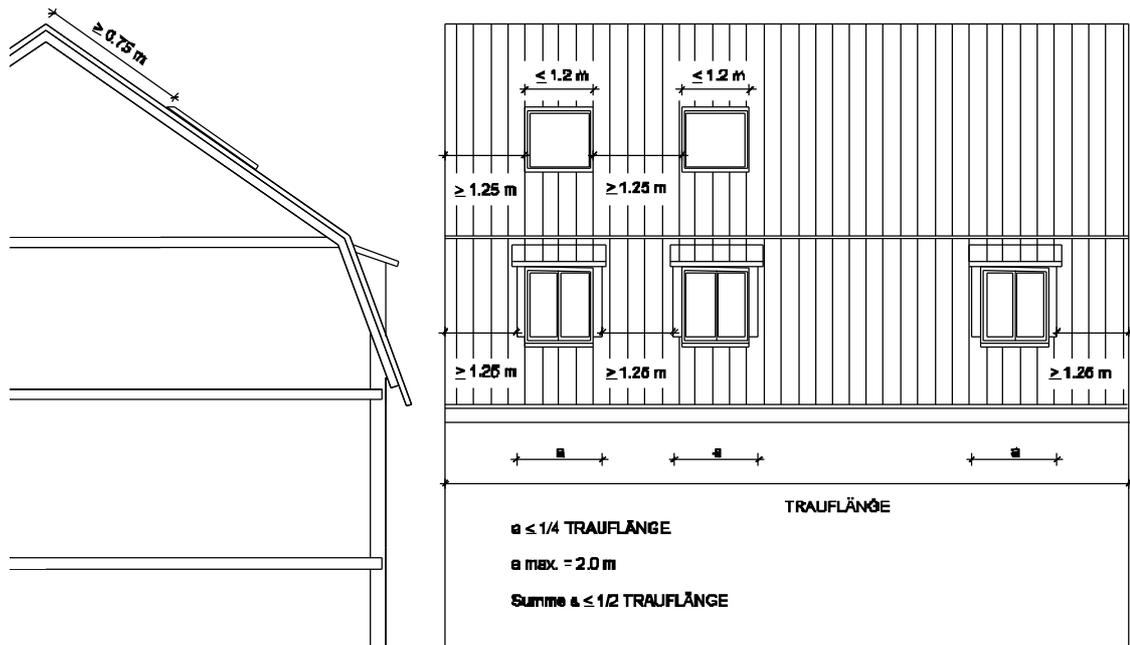
Erläuterungsskizze Dachrand



2.1.4 Dachaufbauten und -öffnungen

Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten, zwei Dachöffnungen und/oder zwischen Dachaufbau und Dachöffnung sowie der Abstand zwischen Dachaufbau oder Dachöffnung zur Gebäudeaußenkante oder zu einer Brandwand, hat mindestens 1.25 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

Der Abstand von Dachaufbauten und -öffnungen zum First hat mind. 0.75 m, gemessen



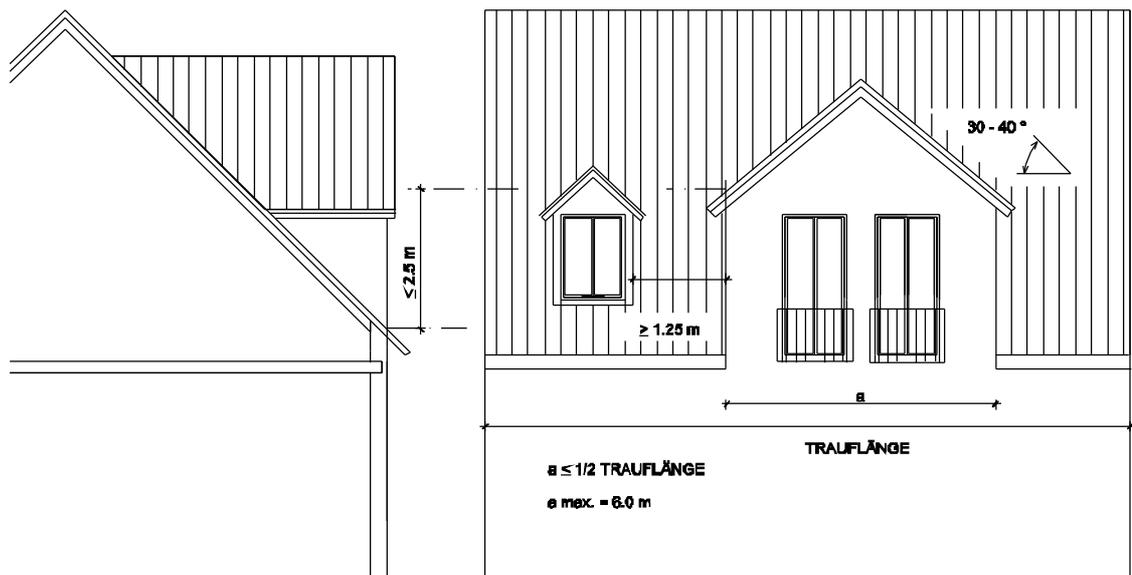
Zwerchhäuser

Auf jeder Traufseite des Hauptdaches ist ein Zwerchhaus mit einer Breite bis zur Hälfte der Hausbreite, maximal jedoch 6.0 m, zulässig.

Werden Zwerchhäuser mit einem Giebel versehen, beträgt die zulässige Dachneigung 30-40 Grad.

Die Traufhöhe eines Zwerchhauses darf die Traufhöhe des Hauptdaches um max. 2.5 m überschreiten.

Erläuterungsskizze Zwerchhäuser



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

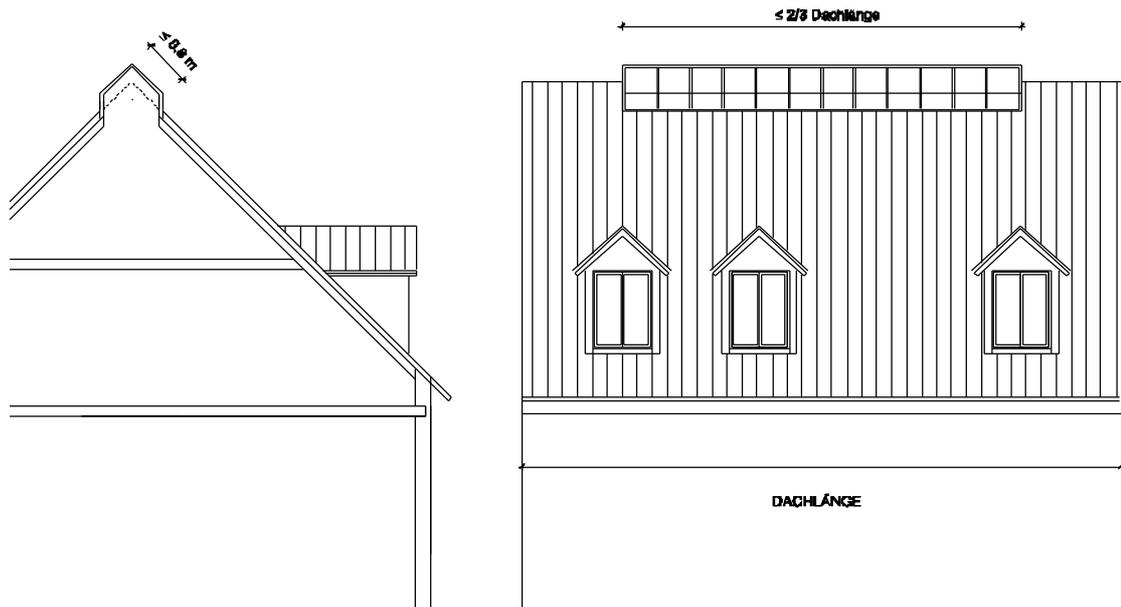
Solaranlagen

Solaranlagen sind als Dachaufbauten nur mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0.2 m und einem Abstand zum First und der Traufe von jeweils mind. 0.75 m, gemessen in der Dachschräge, zulässig.

Firstverglasungen

Firstverglasungen sind zulässig, wenn die Verglasung über max. $2/3$ der Dachlänge reicht, die Dachneigung des Hauptdaches aufnimmt und die verglasten Flächen eine Breite von max. 0.8 m aufweisen, gemessen ab dem First und in der Dachschräge.

Erläuterungsskizze Firstverglasungen



Geringfügige Abweichungen gegenüber den Grenzwerten aus 2.1.4 sind aus konstruktiven Gründen (z.B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.

2.2 Fassaden

2.2.1 Fassadengliederung

Fassaden von mehr als 21 m Breite sind in ihrer Breite in Abschnitten von 12-21 m wahlweise durch

- vertikale plastische Gebäudeteile
- vertikale Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 0.2 m, gemessen senkrecht ab Außenkante der Hauptfassadenwand
- Anordnung eines Zwerchhauses
- unterschiedliche Farb- oder Materialwahl zu gliedern.

Die Fassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil zu gestalten.

Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sind innerhalb eines Fassadenabschnittes jeweils auf gleicher Höhe anzuordnen.

Die Öffnungen unterschiedlicher Geschosse sind in vertikalen Achsen aufeinander zu beziehen.

2.2.2 Fassadenmaterialien

Fassaden sind mit einem fein- bis mittelkörnigen, richtungslos verriebenen Außenputz zu versehen.

Vorhandene Gestaltungselemente aus Sandstein wie horizontale Gesimse, Lisenen, Fenster-, Tür- und Torgewände sowie Sohlbänke sind zu erhalten.

Sockel müssen verputzt oder mit nicht poliertem Naturstein verkleidet werden.

Fassaden- oder Sockelverkleidungen aus Holz, Metall, Kunststoff, Faserzementplatten, Keramikfliesen, Waschbeton, Natursteinimitationen, sowie Verkleidungen, die andere Materialien imitieren, sind nicht zulässig.

2.2.3 Fassadenfarben

Alle nachfolgenden Angaben von Farbwerten beziehen sich auf das RAL Design-System.

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

Farbtöne 010-090, 230-260

Helligkeit ≥ 80

Buntheit ≤ 20

Dunklere Farben bis zu einer Helligkeit ≥ 70 sind als Ausnahme in Abstimmung mit der Farbgebung der umgebenden Bebauung möglich.

Innerhalb einer Fassade hat ein Farbton deutlich zu dominieren.

Fassadenteile, die der Fassadengliederung dienen sind farblich durch

- Veränderung des Helligkeitswertes,
- einen anderen Farbton
- neutrale graue Farben mit einer Helligkeit ≥ 65 abzusetzen.

Fassadenelemente wie Klappläden, Türen, Tore, Fensterlaibungen sind in einer Buntheit ≤ 40 zulässig.

Fensterprofile sind nur in hellen, nicht glänzenden Materialien oder mit Beschichtungen oder Anstrichen in einer Helligkeit ≥ 90 zulässig.

2.2.4 Öffnungen in Fassaden

Türen und Tore

Türen und Tore sind wahlweise

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

Türen und Tore aus eloxiertem Aluminium oder Bronzeguss sind unzulässig.

Kleinformatige Glasausschnitte bis zu einer maximalen Einzelgröße von 0.2 qm sind allgemein zulässig.

Größere Glasausschnitte oder Ganzglastüren sind nur im Bereich der Schaufensterzonen zulässig.

Fenster

Fenster sind als hochrechteckige Einzelfenster zu gestalten.

Einzelfenster mit einer Breite ≥ 1.0 m, gemessen jeweils von der Außenkante des Rahmens, sind mindestens einmal durch ein senkrecht konstruktives Element (Sprosse oder Pfosten) zu gliedern.

Fenstersprossen, die im Scheibenzwischenraum liegen, sind unzulässig.

Glasbausteine sind unzulässig.

Für Fenster ohne gemauerte Brüstung, sogenannte 'französische Fenster', sind als Absturzsicherung nur filigrane Metallkonstruktionen zulässig.

Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und dort mit einer maximalen Einzelbreite von 2.5 m zulässig.

Zwischen mehreren Schaufenstern sind Pfosten, Pfeiler oder Mauerabschnitte anzuordnen.

Rollläden und Klappläden

Ein Überdecken von Fensterflächen durch Rollladenkästen ist nicht zulässig.

Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

2.2.5 Balkone, Erker und Loggien

Balkone, Erker und Loggien sind unzulässig.

2.2.6 Vordächer

Vordächer sind unzulässig als:

- Betonplatten,
- verkleidete Holz- und Metallkonstruktionen,
- ziegel- oder schindelgedeckte Vordächer.

Die maximale Auskragung der Vordächer beträgt 1.5 m, gemessen ab der Außenkante der Fassadenwand.

2.2.7 Markisen

Markisen und Markisolekten sind nur an Schaufenstern und jeweils beschränkt auf die Breite der einzelnen Schaufenster, mit einem maximalen seitlichen Überstand von je 0.3 m, zulässig.

Sie sind in beweglicher Konstruktion auszuführen.

Glänzende Materialien (Kunststoff oder Metallbeschichtung) sowie Signalfarben sind unzulässig.

2.3 Außenantennen

Antennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind unzulässig.

2.4 Warenautomaten und Schaukästen

Je Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig.

Warenautomaten sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Warenautomaten dürfen maximal 0.15 m aus der Fassade herausragen, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassadenwand.

Schaukästen sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als verputzte Mauer oder entsprechende Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzlatten, bzw. Holz- oder Metallgittern mit einer Gesamthöhe von 1.6 m bis 2.5 m zulässig.

Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante in Grundstücksmitte.

Für Türen und Tore in Einfriedungen gelten die Festsetzungen unter 2.2.4 entsprechend.

B

**Anlage 1
Begründung**

ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'Mannheimer Straße 40-50'

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Fassaden**
- 4 Werbeanlagen**
- 5 Grundstücksgestaltung**
- 6 Außenantennen und Niederspannungsleitungen**

1 Planerfordernis

Aufgrund der sich im Plangebiet abzeichnenden baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Mannheimer Straße 40-50' die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Zur Sicherung des ursprünglich vorhandenen und künftig gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

Zu den Gestaltungselementen der ursprünglichen Bebauung gehören:

Putzfassade, Lochfassade mit gleichen, hochrechteckigen Fensterformaten, Fensterteilungen, Fenstergewände (Naturstein), abgesetzter Sockel, Einzelgauben, Traufständigkeit, Satteldach und Mansarddach als Hauptdachform, durchlaufende Traufe, Hofeinfahrten mit Holztür, geschlossenen Erdgeschosszone (kleinteilige Schaufenster).

2 Dächer

Der Geltungsbereich umfaßt einen wichtigen Teil der historischen Innenstadt und ist durch sein Umfeld geprägt von historischer, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachdeckung, den Aufbauten und Öffnungen straßenraumbezogen und gebietsbezogen so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich bleibt.

3 Fassaden

Die straßenraumbezogenen Fassaden der Innenstadt sind bei Neubebauung und Nutzungsänderung der bestimmenden Gliederung des Bestandes einzufügen. Die rechtlichen Regelungen differenzieren zwischen den straßenraumbezogenen und den gebietsbezogenen Fassaden. Sie sind insoweit mit angemessenem Spielraum versehen. Für die Festlegung der zulässigen Farben der Fassadengestaltung 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, jedoch gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch grelle Farben verhindert.

4 Werbeanlagen

Die dem Geschäftsbereich der Innenstadt zugeordneten Straßenzüge verlangen Regelungen für die Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten. Die

rechtlichen Regelungen orientieren sich an bestandsbezogenen Vorbildern, bieten aber weiter ausreichend Spielraum für die jeweils individuelle Gestaltung.

5 Grundstücksgestaltung

Die Sicherung der Freiraumqualität in der innerstädtischen Lage verlangt klare Regelungen der Gestaltung.

6 Außenantennen und Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden.

Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der innerstädtischen Lage im Sanierungsgebiet und im historischen Siedlungsbereich ist es angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauordnungsrechtlich festzusetzen und die Zahl der am Gebäude angebrachten Antennenanlagen und deren Anordnung zu regeln. In diesem Sinne wurde die Zulässigkeit von Parabolantennen, bezogen auf die den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten beschränkt.