

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Bereich Leimbach-Markgrafenstrasse“

1. Änderung

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den „Bereich Leimbach-Markgrafenstrasse“

Legende und Textliche Festsetzungen

Entwurf 24. Januar 2002

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

C. Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.08.2001

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 19.12.2000

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 19.12.2000

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1

WA

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

- 1.2 **MI_{1,3,4,5}** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1–5 BauNVO).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6-8 und § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

- 1.3 **MI₂** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Allgemein zulässig sind Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 2 - 8 und § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB, § 16, § 19 und § 20 BauNVO)

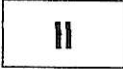
- 2.1 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag

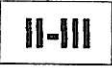
- 2.2 **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Planeintrag
Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mitzurechnen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

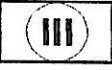
- 2.3 Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, wie z.B. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen anteilig zur privaten Grundstücksfläche hinzuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

- 2.4 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen und den dazugehörigen Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche dieser ist nach den Außenmaßen

zu ermitteln. Die mögliche Überschreitung der Geschossfläche wird auf maximal 20 % der zulässigen Fläche begrenzt (§ 21 a Abs.5 BauNVO)

2.5  Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze.

2.6  Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag als Mindestmaß- und Höchstmaß.

2.7  Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag zwingend.

2.8 Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,2 m, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand über Oberkante Straße betragen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens soll straßenseitig nicht unter der fertigen Straßenhöhe liegen.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

II - geschossige Gebäude : max. 9,3 m

III - geschossige Gebäude : max. 11,95 m

IV- geschossige Gebäude : max. 15,1 m

V- geschossige Gebäude : max. 17,9 m

Bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Flachdächern wird die Höhe gemessen zwischen Oberkante Straße und dem Schnittpunkt Außenkante der fertigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

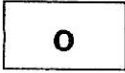
Bei zurückgesetzten Dachgeschossen (Staffelgeschossen) wird die Höhe gemessen zwischen Oberkante Straße und dem Schnittpunkt Außenkante der fertigen Gebäudeaußenwand und der imaginären Linie in Verlängerung der Oberkante Dachhaut.

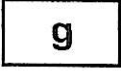
Bei Pultdächern wird jeweils an der Traufseite gemessen

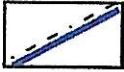
2.9 Bei Tiefgaragen, die in ihren Abmessungen über die Umrise des darüber liegenden Gebäudes hinausragen, darf die Oberkante Dachhaut Tiefgarage nicht über die geplante Geländeoberfläche hinausragen.


2.10 Im MI 1 und im MI 3 sind maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Im MI 2 sind je Baufenster maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1  Offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gesamtlänge der Hausformen darf maximal 50 m betragen.

3.2  Geschlossene Bauweise. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.3  Baugrenze


3.4  Baulinie

3.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,5 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Freitreppen, Wintergärten, Erker, Balkone, Vordächer u.ä.). Diese dürfen jedoch eine Breite von maximal 3,7 m nicht überschreiten und maximal 1/3 der Gesamtgebäudebreite in Anspruch nehmen. Die Vorbauten dürfen die festgesetzten Traufhöhen nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Nr.21 BauGB)

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, Mischverkehrsfläche

4.3  Private Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung –Befahrbarer Wohnweg, Fuß- und Radweg- öffentliche Nutzung
Der Weg ist so auszubauen, dass er für PKW befahrbar ist.
Die Sicherung des Wegs durch ein Geländer zum Leimbach hin muss in einer einheitlichen Gestaltung erfolgen.

4.4 Die private Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung –Befahrbarer Wohnweg, Fuß- und Radweg- öffentliche Nutzung entlang des Leimbachs ist auf 101,5 m üNN anzuheben.

4.5  Private Erschließungsflächen auf den Grundstücken

4.6  Öffentliche PKW-Stellplätze

4.7 Der private Steg über den Leimbach am nördlichen Rand des Plangebietes ist für Fußgänger und Radfahrer ausreichend zu dimensionieren.
Ein weiterer Steg über den Leimbach im Süden des Plangebietes ist ausnahmsweise zulässig.

4.8 Die Brücke über den Leimbach im Verlauf der Franz-Dusberger-Straße muss im Hinblick auf ihre Tragfähigkeit für die Befahrbarkeit von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, integriert in die Gebäude, sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. Die Gestaltung der Carports ist unter B 3. geregelt

5.2  Flächen für Garagen oder Stellplätze


5.3  Flächen für Stellplätze oder Carports

5.4  Flächen ausschließlich für Garagen

5.5  Flächen ausschließlich für Carports

5.6  Flächen ausschließlich für Stellplätze


- 5.7 Verändert sich die Breite oder Anzahl der Gebäude gegenüber den Darstellungen in der Planzeichnung, so sind die Lage und Anzahl der festgesetzten Stellplätze, Garagen oder Carports entsprechend anzupassen.
- 5.8 Im MI 2 und MI 3 ist die Herstellung der Carports auf den hierfür festgesetzten Flächen jeweils zwingend vorgeschrieben. Die Stellplätze sind nicht zwingend herzustellen.

- 5.9  Tiefgarage
Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt.

- 5.10  Zufahrt Tiefgarage. Die Lage der Zufahrt kann bei Bedarf verschoben werden.

- 5.11 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.12 Als Nebenanlagen sind auf den privaten Grundstücken lediglich Gartengerätehäuser zulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen sind nicht zulässig.

- 5.13  Fläche für Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen ist in den Gebieten MI 1, MI 3 und WA ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

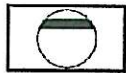
- 5.14 Im gesamten Geltungsbereich ist maximal 1 Nebenanlage je Grundstück zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlage darf maximal 2 x 2 m betragen. Die Gestaltung der Nebenanlagen ist unter B 3. geregelt

- 5.15 Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn dadurch die Grundflächenzahl sowie das zulässige Maß der Versiegelung nicht überschritten wird.

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen





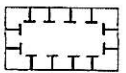
Hebewerk

- 6.2 Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs.2 BauNVO).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Renaturierung Leimbach (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)



- 7.1 Leimbach (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)




- 7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Renaturierung des Leimbachs.
- 7.3 Die Böschungskante des Leimbachs muss mindestens 101,5 m ü NN liegen, der Abstand zwischen Bachsohle und Böschungsoberkante darf dabei das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten.
- 7.4 Ein 5 m-Streifen beiderseits des Baches, gemessen ab Böschungsoberkante muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
- 7.5 Östlich des Bachlaufs sind Fußpfade zulässig. Die Beläge müssen wasser-durchlässig sein z.B. Rasenschotter.
- 7.6 Westlich des Bachlaufs ist ein 3 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen. Dieser Weg dient auch als Pflegeweg und muss daher mit Nutzfahrzeugen zu be-fahren sein.
- 7.7 Die Sohlbreite des Leimbachs muss mindestens 4,0 m betragen. Bei einer Breite von nur 3,0 m ist ein rechnerischer Nachweis über den Wasserdurch-fluss vorzulegen.
- 7.8 Die Böschungen westlich des Leimbachs entlang des Fuß- und Radwegs sind als betonierte Sandsteinböschungen mit offenen Fugen zur Gewährleistung von Bewuchs anzulegen.
- 7.9 Die Böschung östlich des Leimbachs darf maximal einen Böschungswinkel von 1:2 aufweisen. An sehr schmalen Stellen sind auch senkrechte Mauern möglich. Es sind Aufweitungen und Flachwasserzonen vorzusehen, die punk-tuell mit Röhricht bepflanzt werden. Ansonsten erfolgt eine Bepflanzung mit

standortgerechten Gehölzen, wie beispielsweise Schwarzerle, Weide, Ahorn, Buche, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Esche, Traubenkirsche, Eiche.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)


8.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden

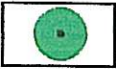
8.2  Öffentliche Grünfläche

8.3  Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz ist mit einem Sandkasten sowie einem multifunktionalen Spielgerät auszustatten und einzuzäunen.
Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

8.4 Die festgesetzten Grünflächen sind mit kombinierten Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

8.5 Grünstreifen dürfen für Grundstückszufahrten und Eingänge unterbrochen werden.

8.6  Anpflanzen von Bäumen; an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) zulässig. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

8.7  Erhaltung von Bäumen; die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
Beeinträchtigungen insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

8.8 Private Fußwege und -pfade sowie der öffentliche Weg entlang der Südtangente sind wasserdurchlässig anzulegen, z.B. mit Rasenschotter.

8.9 Erforderliches Grünvolumen

Je Baugrundstück sind folgende Pflanzungen anzulegen und zu unterhalten:

pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Großgehölz als Solitär (Mindeststammumfang 16/18 cm), z.B. Eiche, Ahorn, Linde, Weide, Birke, Blutbuche).

Es wird empfohlen, je privater Grünfläche einen Obstbaum, bevorzugt Lokalsorte, zu pflanzen.

8.10 Die Tiefgaragen sind auf ihrem oberen Abschluss, sofern sich dieser nicht unter einem Gebäude befindet, intensiv zu begrünen.

8.11 Die Lärmschutzwand ist auf Baugebietsseite flächig zu begrünen.

8.12 Für alle Begrünungsmaßnahmen sind landschafts- und standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

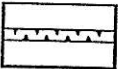
8.13 Als Straßenbäume ist eine durchgehende Baumart (Flachwurzler) zu pflanzen. Sie sind in mindestens 2 x 2 m große und 1 m tiefe Baumquartiere zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstämme , 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20cm

Baumscheiben:

Bepflanzung mit standortgerechten flächendeckenden Stauden oder Einsaat mit standortgerechter Gräsermischung, Pflege extensiv, Mahd 2-3 x pro Jahr

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24)

9.1  Aktive Lärmschutzmaßnahme / Lärmschutzwand
Höhe 4,0 m

9.2 Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Norden und Osten des Plangebietes entlang der Bahn und der Südtangente sind Schallschutzmaßnahmen in dem entsprechenden Pegelbereich gemäß DIN 4109 Teil 6 vorzusehen. Grundlage hierfür ist die Schalltechnische Untersuchung Nr.95 065 der Ingenieurgesellschaft Genest und Partner Ludwigshafen vom 10.09.1995.

Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend ihrer Einstufung in die jeweiligen Lärmpegelbereiche gekennzeichnet:

X 1 Lärmpegelbereich V für die den Lärmquellen zugewandten und seitlich dazu liegenden Gebäudeseiten
Lärmpegelbereich IV auf den Gebäuderückseiten

- X 2** Lärmpegelbereich III (Erdgeschoss) sowie Lärmpegelbereich IV (Obergeschoss) für die den Lärmquellen zugewandten und seitlich dazu liegenden Gebäudeseiten
Lärmpegelbereich II (Erdgeschoss) sowie Lärmpegelbereich III (Obergeschoss) auf den Gebäuderückseiten
- X 3** Lärmpegelbereich IV für die den Lärmquellen zugewandten und seitlich dazu liegenden Gebäudeseiten
Lärmpegelbereich III auf den Gebäuderückseiten

Je nach ermitteltem Lärmpegelbereich sind beim Einbau der Fenster folgende Fensterschallschutzklassen nach DIN VDI 2719 zu verwenden:

Lärmpegelbereich III:	Fensterschallschutzklasse II
Lärmpegelbereich IV:	Fensterschallschutzklasse III
Lärmpegelbereich V:	Fensterschallschutzklasse IV

- 9.3 Bei den Reihenhäusern östlich des Leimbachs sind die Aufenthaltsräume soweit möglich auf der der Südtangente und der Bahn abgewandten Seite anzuordnen.
- 9.4 Im gesamten Geltungsbereich werden feste Brennstoffe als Heizenergie ausgeschlossen. Darunter fallen Holz und alle Arten von Kohle. Ausgenommen hiervon sind je Wohneinheit ein offener Kamin oder ein Kachelofen mit maximal 7 kW Heizleistung.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Dächer (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1 35° Dachneigung entsprechend dem Planeintrag

1.2 Dachform:

Im WA, MI 3, MI 4 und MI 5 sind geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächer) und Flachdächer zulässig.
Im MI 1 und MI 2 sind nur Pultdächer zulässig.

Das Dachgeschoss ist jeweils auch als zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

- 1.3 Dachaufbauten:
Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Sie müssen mindestens 0,8 m vom Traufpunkt der dazugehörigen Außenwand zurückliegen.
Sonstige Dachaufbauten (Zwerchhäuser, aufgesetzte Giebel), die die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, sind bis maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig und müssen von den dazugehörigen Giebelfronten mindestens 2,0 m Abstand einhalten.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die dem öffentlichen Straßenraum abgewandt sind. Ihre Länge darf maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Gebäudelänge betragen. Sie müssen von den Giebelfronten mindestens 2 m Abstand einhalten.
- 1.5 Garagen sind mit geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern zu versehen.

2. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Solaranlagen sind wie folgt zulässig:

Im MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 und WA zwingend 2,0 m zurückgesetzt von der vorderen Hauskante, maximale Tiefe 5,0 m.

Im MI 1 sind Solaranlagen nur an der straßenzugewandten Seite zulässig.

Es ist jeweils die gleiche Neigung wie die Dachneigung einzuhalten, maximal 15 cm über OK Ziegelkante.

Bei der Errichtung von Solaranlagen darf jeweils die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

3. Carports und Nebenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 3.1 Die Carports im MI 1, MI 2 und MI 3 sind zwingend folgendermaßen auszuführen:
maximal 6 Stützen pro Carport, seitlich offen, Flachdach in Holzausführung. Zulässig ist eine maximale Höhe von 2,8 m. Als Material ist ausschließlich weiß lackiertes Holz zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen sind zwingend in Holz auszuführen. Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 2,5 m.

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 4.1 Einfriedigungen der Grundstücke im vorderen Bereich zu den Verkehrsflächen hin sind als offene Einfriedigungen in einer Höhe bis maximal 0,8 m zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

Nicht zulässig sind geschlossene Metallkonstruktionen sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler).

Lediglich Gärten, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen dürfen durch geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m abgegrenzt werden.

Im MI 1 und MI 2 sind zum Leimbach hin nur offene Einfriedigungen zulässig.

- 4.2 Einfriedigungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Sie sind zwingend flächig zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Im MI 1 und MI 2 sind die privaten Grundstücke sowie die privaten Stellplätze zum Leimbach hin einzufriedigen und zu sichern. Dies gilt im MI 1 insbesondere für die Grundstücke Flstk. Nrn. 8511/16, 8511/17, 8511/18, 8511/19 sowie 8513 bis 8519, im MI 2 für die unmittelbar an den Leimbach angrenzenden Grundstücke.
- 4.4 Stützmauern im Bereich angeschütteter Gartenflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Für Geländeabstützungen in den privaten Grünbereichen werden Trockenmauern aus ortsanstehendem Naturstein oder Buntsandstein empfohlen.

5. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstrassen und der vorderen Baugrenze, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.
- 5.2 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Terrassen, Erschließungsflächen und der Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- 5.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m gepflastert oder ausgelegt werden.
- 5.4 Die Gartenbereiche dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf die dazugehörige Verkehrsfläche angeschüttet werden.

6. **Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs.1 LBO)**

Die Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit einem Sichtschutz in Form einer Mauer, eines Zauns o.ä. zu versehen und zu begrünen.

7. **Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das unbelastete Oberflächenwasser soll zunächst in Zisternen gesammelt werden. Es wird empfohlen bei darüber hinaus gehendem Wasseranfall, die Versickerung über ausreichend dimensionierte Geländemulden mit einer belebten Bodenschicht (Grasnarbe o.ä.) durchzuführen. Hierbei ist jeweils ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Eine Versickerung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist nicht zulässig.

8. **Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Schaukästen und Automaten sind nur in Erdgeschosshöhe zulässig, Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses. Sie dürfen nicht mehr als 0,2 m in die öffentliche Fläche hineinragen.

Anschlagtafeln oder –säulen für Fremdwerbung sind nur zulässig, soweit sie im Rahmen städtischer Planungen für öffentliche Zwecke benötigt werden. Sie dürfen nicht größer als 2 m² sein.

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 3m² nicht überschreiten. Schriftzüge gelten insgesamt als eine bandartige Werbeanlage. Bandartige Werbeanlagen sollen nicht höher als 0,45 m und nicht länger als maximal 2/3 der Gebäudebreite sein.

Automaten sind nur bis 1 m² Größe zulässig (je 10 m Gebäudelänge 1 Stück) Sie haben an Rad- und Gehwegen 1,5 m Durchgangsbreite freizuhalten.

Schaukästen sind in ihren Proportionen, Anordnungen und Gliederungen den Fassaden anzupassen. Bei Größen über 2 m² sind vertikale Gliederungen der Flächen vorzunehmen.

C Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen

1. Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der Stadt Schwetzingen abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Stadt Schwetzingen einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§§ 16 und 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.
3. Für das Entwässerungssystem im Plangebiet ist die Straßenoberfläche Rückstauenebene. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen.
4. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5.  Grenze des Geltungsbereichs

6.  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung sowie gestalterischer Festsetzungen

7.  Bestehende Flurstücksgrenzen und - nummern

8.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

9.  Bestehende Gebäude

10.  Geplante Gebäude

Schwetzingen im Januar 2002

 **BUTSCH**
INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung	Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung	68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung	Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung	Fax (0 62 02) 12 77 95

Petra Haas
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Bereich Leimbach-Markgrafenstrasse“

1. Änderung

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den „Bereich Leimbach-Markgrafenstrasse“

Begründung

Entwurf 24. Januar 2002

- **Rahmenbedingungen**
- **Erläuterung der geplanten Änderungen**

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Bereich Leimbach-Markgrafenstraße“, der am 10.06.1997 in Kraft getreten ist, sieht für einen Teilbereich des Plangebietes Geschosswohnungsbau mit teilweise vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten vor.

Der Eigentümer der Grundstücke ist mit dem Wunsch an die Stadt Schwetzingen herangetreten, in Teilbereichen des Plangebiets (im Gebiet MI 2 und MI 3) anstatt der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten Reihenhäuser zu realisieren. Dies ist nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans von 1997 nicht möglich. Insbesondere die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der zwingend vorgeschriebenen Geschossigkeit, bezüglich der Tiefgaragen und Stellplätze sowie die festgesetzten Baufenster ermöglichen zur Zeit eine solche Bebauung nicht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jetzt geplante Bebauung mit Reihenhäusern zu schaffen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Plangebiet eine hohe städtebauliche Qualität sowie eine Anpassung der vorgesehenen Neuplanungen an den Bestand gewährleisten.

Im Zuge der anstehenden Änderung des Bebauungsplans sollen auch bereits genehmigte und realisierte Abweichungen vom Bebauungsplan erfasst und gemäß dem Bestand festgesetzt und angepasst werden.

Die übrigen Festsetzungen wurden größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft unter anderem auch die Vorschriften bezüglich der Renaturierung des Leimbachs und der Grünordnung, die zum derzeitigen Zeitpunkt erst teilweise realisiert und ausgeführt sind.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Bereich Leimbach / Markgrafenstraße“ vom 10.06.1997. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich der Änderung im Nordwesten um einen kleinen Teil des Grundstücks Flurstücksnummer 505/4 erweitert, um an dieser Stelle einen Kinderspielplatz festsetzen zu können.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Planung an geänderte Rahmenbedingungen.

Die geplante Bebauung stellt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die Reduzierung der Baumasse eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Gesamtqualität des Gebietes sowie eine Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität für die zukünftigen und die bereits im Gebiet ansässigen Bewohner dar. Dazu werden in den Bereichen MI 2 und MI 3 die zulässige Geschossigkeit, die mögliche überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossfläche reduziert.

Durch weitere Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Solaranlagen, die teilweise über die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehen, wird auch langfristig eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet und ein ansprechendes Stadtbild erreicht. Künftige Streitfälle werden durch klarstellende Festsetzungen im Vorfeld bereits vermieden.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der Art der festgesetzten Nutzungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist daher nicht gegeben..

2.0 Erläuterung der geplanten Änderungen

2.1 Erweiterung des Geltungsbereichs

Im Norden des Plangebiets wurde der Geltungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert, um an dieser Stelle einen Kinderspielplatz festzusetzen. Die Anlage dieses Spielplatzes ist Aufgabe des Investors. Die Ausstattung ist in einem Vertrag zwischen Investor und der Stadt Schwetzingen geregelt. Im Bebauungsplan ist die Ausstattung mit einer Sandkiste und einem multifunktionalen Spielgerät festgesetzt. Darüber hinaus wurde festgeschrieben, dass der Kinderspielplatz einzuzäunen ist.

2.2 Gebiet MI 1

Im nördlichen Teil des Gebietes MI 1 wird die Baugrenze geringfügig korrigiert, sie wird um ca. 1,5 m parallel Richtung Westen bzw. Richtung Leimbach verschoben. So können die Grundstücke trotz ihrer geringen Tiefe sinnvoll bebaut werden.

Zur gestalterischen Anpassung der noch zu realisierenden Reihenhausbebauung an die in diesem Bereich bereits vorhandenen Häuser wird die Dachneigung im gesamten Gebiet MI 1 gemäß dem Bestand im südlichen Teil zwingend auf 7° festgesetzt. Als Dachform sind ausschließlich Pultdächer zulässig. Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich ein zurückgesetztes Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Auf diese Weise wird ein einheitliches Bild der östlichen Randbebauung gewährleistet. Dies ist an dieser Stelle besonders wichtig, da die geschwungene Reihenhausbebauung optisch als ein durchgängiges Ensemble wahrgenommen wird. Eine abweichende Dachform oder Dachneigung würde diesen Eindruck optisch stören.

Zwischen dem Reihenendhaus im Nordwesten und dem Wendehammer werden fünf weitere private Stellplätze ausgewiesen, um über die notwendigen Stellplätze hinaus im Bedarfsfall zusätzliche private Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Häusern herstellen zu können.

Entgegen den ursprünglichen Festsetzungen kann nun ein Teil der Stellplätze wahlweise auch als Carports ausgeführt werden. Im Kreuzungsbereich der Zufahrt Franz-Dusberger-Straße sind die Stellplätze zwingend als Carports auszuführen, um einen eindeutigen Raumabschluss zum östlichen Rand des Plangebiets auszubilden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde für die einzelnen Grundstücke jeweils eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer eine Nebenanlage errichtet werden darf.

2.3 Gebiet MI 2

Die beiden Baufenster beiderseits der Franz–Dusberger–Straße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan quadratisch zur Realisierung einer Punkthausbebauung mit fünf möglichen Vollgeschossen festgesetzt waren, werden im Abstand von 5,5 m zur Straße als rechteckige Baufenster festgesetzt. Die Bebauung wird entsprechend dem Gebiet MI 1 auf maximal zwei Vollgeschosse zurückgenommen. Das Dachgeschoss darf nur als Nichtvollgeschoss ausgebaut werden.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 reduziert.

Diese Änderung der Festsetzungen trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Gesamtgebietes bei, da so eine Anpassung der Bebauungsdichte und der Gebäudestruktur an die dahinterliegende Reihenhausbauung erreicht wird. Das Gesamtgebiet hinterlässt so einen harmonischen Gesamteindruck, was Bebauungsstruktur und die städtebauliche Ausgestaltung betrifft.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports wird für diesen Bereich neu geregelt. Unmittelbar an den Leimbachbereich angrenzend ist lediglich ein Stellplatz zulässig, um an dieser Stelle die Zugänglichkeit des Leimbachbereiches zu gewährleisten. Da diese Zufahrt zu den am östlichen Rand des Plangebiets liegenden Reihenhäusern quasi als Tor-Funktion eine entsprechend hohe gestalterische Bedeutung hat, wurden Stellplätze und Carports abwechselnd und auf beiden Seiten symmetrisch festgesetzt. Die Carports sind dabei zwingend zu realisieren, die Stellplätze können angelegt werden. Östlich des Baufensters ist beidseitig der Straße jeweils noch eine weitere Garage zulässig.

Im Zuge der Umplanung des Gebietes MI 2 wurde die ursprünglich festgesetzte Fußgängerfläche im Bereich der Leimbachbrücke herausgenommen. Auf der nördlichen Seite der Brücke wird aus Sicherheitsgründen über den dort verlaufenden Versorgungsleitungen eine Abdeckung realisiert, die für Fußgänger begehbar ist.

2.4 Gebiet MI 3

Anstatt der ursprünglich vorgesehenen Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Baukörpern ist eine Reihenhausbauung geplant. Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie ein als Nichtvollgeschoss ausgebauter Dachraum. Die Erschließung der Häuser erfolgt dabei im Bereich südlich der Franz–Dusberger–Straße teilweise über eine Privatstraße.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 auf GRZ 0,4 und GFZ 1,1 südlich der Franz–Dusberger–Straße bzw. auf eine GFZ von 0,8 nördlich der Straße reduziert.

Die Baufenster in diesem Gebiet wurden entsprechend der Neuplanung verkleinert und angepasst. So entsteht nun anstatt der ursprünglich entlang des Leimbachs vorgesehenen riegelförmigen Bebauung eine offenere Bebauung, die Durchblicke und Durchgänge zum Leimbach zulässt.

Diese Änderung der Festsetzungen trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Gesamtgebietes bei, da so eine Anpassung der Bebauungsdichte und vor allem der Gebäudestruktur an die umgebende Bebauung erreicht wird. Der offenere Charakter ermöglicht eine aufgelockerte Struktur, die den Nutzern des Gesamtgebietes zugute kommt und das Stadtbild positiv prägt.

Entlang der Franz–Dusberger–Straße werden die neuen Baufenster von der Straße abgerückt. Die Stellplätze und Carports sind direkt an der Straße angeordnet. Sie sind aus gestalterischen Gründen wie im Gebiet MI 2 abwechselnd und auf beiden Seiten der Straße symmetrisch festgesetzt. Die Carports sind dabei zwingend zu realisieren, die Stellplätze können angelegt werden.

Im südwestlichen Teil des Gebiets an der Gemarkungsgrenze zu Offersheim werden die Häuser von West nach Ost in versetzter Form angeordnet. Auf diese Weise wird eine ansprechende Raumbildung erreicht. Die Parkierung für diese Häuser und für die Häuser am Leimbach erfolgt in einem an die Franz–Dusberger–Straße angrenzenden Parkierungshof sowie über einzelne auf den Privatgrundstücken mögliche Stellplätze. Die Stellplätze unmittelbar an der öffentlichen Straße sind dabei aus gestalterischen Gründen zwingend als Carports auszuführen.

Die Parkierung für den nördlichen Teil des Gebiets ist als Stellplatzanlage im Bereich des Wendehammers Dr. Valentin–Gaa–Straße vorgesehen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden im gesamten Gebiet MI 3 Flächen und in Teilbereichen auch ganze Zonen für Nebenanlagen ausgewiesen.

2.5 Gebiet WA

Das Gebiet WA westlich der Dr. Valentin–Gaa–Straße ist bereits vollständig bebaut. In der Bebauungsplanänderung werden die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen an den Bestand angepasst, da die realisierten Garagen und Stellplätze leicht vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichen.

Darüber hinaus wurden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aus gestalterischen Gründen Zonen für Nebenanlagen festgesetzt

2.6 Gebiete MI 4 und MI 5

Die Gebiete MI 4 und MI 5 sind bereits vollständig bebaut. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden in der anstehenden Änderung an den Bestand angepasst.

Die ursprünglich am südlichen Rand der Grundstücke festgesetzte private Grünfläche mit Weg entfällt. Eine solche Festsetzung ist nicht mehr sinnvoll, da die Fortführung dieser Zone und des Weges im Osten bis zum Leimbach hin aufgrund der dort geänderten Baustruktur nicht mehr realisiert werden kann. Eine ausreichende Begrünung der Grundstücke im MI 4 und MI 5 ist durch die grünordnerischen Festsetzungen aber weiterhin gewährleistet.

Die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen wurden geringfügig geändert. Auf dem privaten Grundstück sind unmittelbar an der Franz-Dusberger-Straße zwei weitere private Stellplätze zulässig.

2.7 Festsetzungen zu Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um auf den Privatgrundstücken zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu erhalten, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. In den Gebieten MI 1, MI 2 und WA werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Flächen oder Zonen für Nebenanlagen abgegrenzt. Die Errichtung von Nebenanlagen ist hier ausschließlich innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig. Im gesamten Plangebiet ist maximal 1 Nebenanlage je Grundstück zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlage darf maximal 2 x 2 m betragen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann die ungeordnete Entwicklung von Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen verhindert werden.

Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn dadurch die Grundflächenzahl sowie das zulässige Maß der Versiegelung nicht überschritten wird. Dies dient der Beschränkung des Versiegelungsgrades aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

2.8 Festsetzungen zum Bau und zur Gestaltung der Carports

Da Carports im Plangebiet größtenteils unmittelbar an den Straßen errichtet werden können und sie daher große Auswirkungen auf die gestalterische Qualität und die Erscheinung des öffentlichen (Straßen-) Raums haben, ist es erforderlich, Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Carports im Bebauungsplan zu treffen.

Um ein einheitliches und ansprechendes Stadt- und Straßenbild zu gewährleisten, werden daher bezüglich der Errichtung der Carports einheitliche Vorgaben zu Mate-

rialien und Ausführung gemacht. „Wildwuchs“ und negative Auswirkungen auf das Stadtbild können so vermieden werden.

2.9 Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Solaranlagen

Die Zulässigkeit von Solaranlagen war bisher im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Praxis zeigt, dass der Trend zukünftig immer mehr in die Richtung geht, zumindest einen Teil der Energie durch Solaranlagen auf dem eigenen Dach zu gewinnen. Um ein gestalterisch einheitliches Bild der Dachlandschaft auch bei der Anbringung von Solaranlagen gewährleisten zu können und Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden, werden Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit und der Anbringung von Solaranlagen getroffen.

Die Solaranlagen sind dabei zwingend in einem festgesetzten Abstand von der vorderen Hauskante zurückzusetzen und es ist jeweils die gleiche Neigung wie die Dachneigung einzuhalten. Bei der Errichtung von Solaranlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Schwetzingen im Januar 2002



- | | |
|----------------------|------------------------|
| ■ Baulandentwicklung | Mannheimer Str. 96 |
| ■ Projektsteuerung | 68723 Schwetzingen |
| ■ Bodenordnung | Fon (0 62 02) 12 77 94 |
| ■ Stadtplanung | Fax (0 62 02) 12 77 95 |

Petra Haas
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung