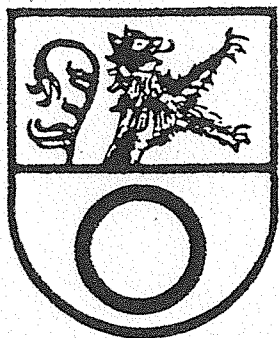


60



STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

**„HIRSCHACKER – RHEINTALSTRASSE ÖSTLICHER
TEIL / BEBAUUNG IN ZWEITER REIHE“**

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Rheintalstraße östlicher Teil – Bebauung in zweiter Reihe“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen den Bebauungsplan "Rheintalstraße östlicher Teil - Bebauung in zweiter Reihe " am 26.07.2001 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 08.02.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 08.02.2001.
- Schriftlichen Festsetzungen vom 08.02.2001

Zur Erläuterung sind beigefügt:

- Begründung vom 08.02.2001
- Schalltechnische Beurteilung vom 09.02.2000

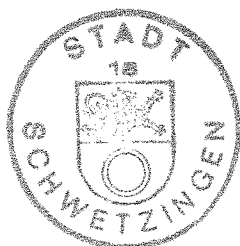
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwetzingen, den 26.07.2001



Kappenstein

(Kappenstein)
Oberbürgermeister

Stadt Schwetzingen

BEBAUUNGSPLAN

**„HIRSCHACKER – RHEINTALSTRASSE ÖSTLICHER
TEIL / BEBAUUNG IN ZWEITER REIHE“**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

08. Februar 2001

Bearbeitung:

**Stadtbauamt Schwetzingen
Abteilung: Baurecht
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen**

BEBAUUNGSPLAN „ HIRSCHACKER – RHEINTALSTRASSE ÖSTLICHER TEIL / BEBAUUNG IN ZWEITER REIHE“

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

Seite

Abschnitt I	Art und Maß der baulichen Nutzung	1
Abschnitt II	Bauweise und Gestaltung der Baukörper	2
Abschnitt III	Höhe der baulichen Anlagen und Geländehöhen	2
Abschnitt IV	Stellplätze und Garagen	2 / 3
Abschnitt V	Gestaltung der Außenanlagen	3
Abschnitt VI	Immissionsschutz	4
Abschnitt VII	Hausentwässerung / Hinweise	4
Abschnitt VIII	sonstige Hinweise	5

I Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.0 Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO.
- 2.0 Im WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausgeschlossen.
- 3.0 Im WA 1 beurteilt sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise und Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.
- 4.0 Nebenanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind im WA 2 ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 5.0 Das Maß der baulichen Nutzung im WA 2 wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche, der Traufhöhe bestimmt (§ 16 Abs. 2-5 BauNVO).

II Bauweise und Gestaltung der Baukörper

- 1.0 Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise (o), nach § 22 BauNVO zulässig.
- 2.0 Im WA 2 sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen zulässig.
- 3.0 Im WA 2 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von zwingend 30° zulässig.
- 3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Rheintalstraße hin zulässig.
- 3.2 Im WA 2 wird die Frisrichtung parallel zur Rheintalstraße festgesetzt.
- 4.0 Im WA 1 beurteilt sich die Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.

III Höhen der baulichen Anlagen und Geländehöhen

- 1.0 Im WA 2 gelten als festgesetzte Geländeoberfläche und Bezugshöhe die fertige Oberkante der Gehwegshinterkante östlich der Rheintalstraße
- 1.1 Im WA 2 ist bei einer Bebauung das Gelände auf die in Pkt. 1.0 festgesetzte Geländeoberfläche bis zur hinteren Baugrenze aufzuschütten bzw. abzugraben
- 1.2 Die Außenwandhöhen und Traufhöhen beziehen sich auf Pkt. 1.0
- 1.3 Die Fußböden des Erdgeschosses dürfen nicht unter der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe liegen.
- 1.4 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4.00 m, gemessen von der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante fertiger Außenwand und Oberkante Dachhaut.

IV Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 ist pro Baugrundstück eine Zufahrt von der Rheintalstraße aus zulässig
- 1.1 Mit Ausnahme dieser zwei Zufahrten sind die Flächen entlang der Rheintalstraße

als Vorgartenfläche zu erhalten. Wird nur eine Zufahrt hergestellt, so können zwei Stellplätze im Vorgartenbereich errichtet werden. Carports und Garagen sind unzulässig.

- 1.2 Garagen und Stellplätze für die rückwärtige Bebauung sind nur im seitlichen Grundstücksbereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 Für die Gebäude entlang der Rheintalstraße sind Stellplätze zwischen der vorderen und rückwärtigen Bebauung zulässig. Garagen und Carports sind jedoch auf dieser Fläche ausgeschlossen.
- 1.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten könnten auch als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

V Gestaltung der Außenanlagen, Altlasten, Bodenschutz

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 gelten für Einfriedungen und Werbeanlagen die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.0 Im WA 2 ist der rückwärtige Grundstücksbereich anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, siehe Abschnitt I Art und Maß der baulichen Nutzung, Ziff. 4.0 sind ausgeschlossen. Entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Im WA 2 sind pro Baugrundstück jeweils drei mittelgroße, heimische Bäume, wie z.B. Spitz- oder Feldahorn, Hainbuche, Echte Eberesche usw. anzupflanzen.
- 3.0 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 4.0 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 5.0 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernäsung etc.).
- 6.0 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

VI Immissionsschutz

- 1.0 Für das WA 2 werden die bewerteten Schalldämm-Maße der Außenwände und der Fenster nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird das Gebiet auf der Bahnseite dem Lärmpegelbereich IV zu geordnet, siehe Planeintragung im Bebauungsplan.

Die bewerteten Schalldämm-Maße sind aus der im Anhang beigefügten Liste zu entnehmen.

Hinweis :

- Je nach dem Fensteranteil an der Aussenwand eines Aufenthaltsraumes kann nach der DIN 4109, Tabelle 10 ein individuelles Schalldämm-Maß für die Aussenwand und Fenster ermittelt werden.
- Aufenthaltsräume (besonders Schlafräume) sind grundrissmäßig auf die schienenabgewandte Seite zu orientieren.
- Für Schlafräume, die den Lärmpegelbereichen III und besonders IV zugeordnet sind, müssen nach der DIN 4109, Nr.5,4 oder nach der DIN 2719 Nr.10 besondere fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen geschaffen werden.

VII Hausentwässerung - Hinweise

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 sind die vorhandenen Hausentwässerungsleitungen für die Bebauung entlang der Rheintalstraße mit den neu herzustellenden Hausentwässerungsleitungen für die rückwärtige Bebauung in einem Revisionsschacht zusammenzufassen.
- 2.0 Die Gebäude auf den Grundstücken sind gegen Rückstau zu schützen. Rückstauebene ist die Straßenoberfläche (Rheintalstraße). Im übrigen sind die Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Schwetzingen in der jeweils gültigen Fassung, bindend.

VIII sonstige Hinweise der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH

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.

Hinweis: durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer, o.ä.) verursacht werden.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel usw. ist zu gewährleisten.

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.

Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (KBO) sowie die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Falls noch nicht vorhanden, ist das Gelände zum Bahngelände einzufrieden. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitungen sind die VDE-Richtlinien zu beachten.

Schwetzingen, den 08. Februar 2001

B. Kappenstein
Oberbürgermeister

Bebauungsplan „Rheintal- und Siedlerstraße“ in 68723 Schwetzingen

Variante objektgebunder Lärmschutz – ohne aktiven Lärmschutzmaßnahmen
 - an den jeweiligen Gebäude nach DIN 4109 für die Bebauung der nachfolgend aufgeführten Grundstücke

Für Erd- und Obergeschoß, Aufenthaltsräume

Rheintalstraße - I-geschossige Bebauung				Nach VDI 2719			
Grundstück	Flst.Nr.:	Lärmpegelbereich			Fensterschallschutzklasse		
		Bahn- seite	Bauwid	Rück- seite	Bahn- seite	Bauwid	Rückseite
Flst.Nr.:	5873	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5874	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5874/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5875	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5876	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5877	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5878	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5879	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5880	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5881	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5881/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5882	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5883	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5883/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5884	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5885	4	3	2	4	3	2

Rheintalstraße - I-geschossige Bebauung		Nach VDI 2719			
Grundstück	Flst.Nr.:	Lärmpegelbereich			Fensterschallschutzklasse

Flst.Nr.:	5886	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5887	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5888	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5889	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

Variante objektgebunder Lärmschutz – ohne aktiven Lärmschutzmaßnahmen
 - an den jeweiligen Gebäude nach DIN 4109 für die Bebauung der nachfolgend aufgeführten Grundstücke

Siedlerstraße - II-geschossige Bebauung		Nach VDI 2719			
Grundstück	Flst.Nr.:	Lärmpegelbereich			Fensterschallschutzklasse

Flst.Nr.:	5913	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5914	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5915	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5916	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5917	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5918	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Flst.Nr.:	5919	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5920	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5921	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Flst.Nr.:	5922	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

Siedlerstraße - II-geschossige Bebauung

Grundstück Flst.Nr.: Lärmpegelbereich

Nach VDI 2719

Fensterschallschutzklasse

Flst.Nr.:	5923	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5924	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5925	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5926	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5927	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5927/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5928	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5929	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5930	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5931	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5931/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5932	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5933	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5934	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5935	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5935/1	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5936	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5937	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5938	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5939	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5940	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5941	4	3	2	4	3	2

Siedlerstraße - II-geschossige Bebauung		Nach VDI 2719		
Grundstück Flst.Nr.:	Lärmpegelbereich	Fensterschallschutzklasse		

Flst.Nr.:	5942	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5943	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5944	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5945	4	3	2	4	3	2
Flst.Nr.:	5946	4	3	2	4	3	2

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 26.07.2001 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, den 16.08.2001

Kappenstein
 (Kappenstein)
 Oberbürgermeister



BEGRÜNDUNG

1.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25.02.1983 ist das Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.0 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen ist geeignete Baufläche auszuweisen. Das Baugebiet „Hirschacker“ ist aus dem Gedanken einer Siedlungsgemeinschaft gewachsen. Weitere Bauflächen für eine Wohnbebauung stehen im Ortsteil Hirschacker nur in geringem Umfang zur Verfügung.

Um dem Bedürfnis nach weiterem Wohnraum Rechnung zu tragen und aufgrund der bereits vereinzelt auf den Grundstücken in den zukünftigen Baugebieten WA 1 und WA 2 vorhandenen Wohngebäude in zweiter Reihe ist aus städtebaulicher Sicht eine weitere Bebauung in zweiter Reihe, verträglich.

Um eine ungeordnete Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern, auf die nach § 34 BauGB bereits jetzt schon ein Rechtsanspruch besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes das geeignete Mittel für eine städtebauliche Ordnung unter Einbeziehung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung.

3.0 Verkehr- Erschließung - Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschließung des geplanten Gebietes erfolgt wie bisher aus südlicher Richtung kommend über die Friedrichsfelder-Landstrasse und aus westlicher Richtung über die Siedlerstrasse/Marktplatz. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die vorhandene Kanalisation innerhalb des bestehenden Gebietes ist ausreichend dimensioniert.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Niederspannungsleitungen der Energieversorgung Baden-Württemberg.

Die Versorgung mit Wasser und Gas ist aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

Die Verlegung neuer Fernmeldeleitungen ist nicht erforderlich.

Die Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Realisierung einer Bebauung in zweiter Reihe bauherrenseits herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

4.0 Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Der Gebietscharakter im Bereich der Rheintalstrasse entspricht einem allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO und soll als solches erhalten bleiben.

Um dies zu gewährleisten, werden im WA 2 die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 Baunutzungsverordnung - ausgeschlossen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation entlang der Rheintalstraße wird das WA 2 über das WA 1 erschlossen. Eine eigene öffentliche Zufahrt zu diesen Grundstücken ist nicht vorhanden und aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Die Grundstücksgrößen der Gebiete WA 1

und WA 2 sind nicht geeignet, um solche Nutzungen – wie unter Absatz 2 genannt (z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Gaststätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe usw.) - aufzunehmen. Um dort überhaupt eine weitere Bebauung zu realisieren, ist es geboten und vertretbar diese Nutzungen auszuschließen.

Die Festlegung, daß im WA 2 nur Einzelhäuser mit zwei Wohnungen zulässig sind, gewährleistet ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung.

5.0 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Grünflächen und Bepflanzung

Zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ist es beabsichtigt eine weitere Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Mit der Neuschaffung einer Bebauung in zweiter Reihe wird durch die Nachverdichtung sehr schonend und sparsam mit Grund und Boden dadurch umgegangen, dass kein neues Baugebiet ausgewiesen werden muß. Somit liegt ein Eingriff nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatschG vor. Die zusätzliche Versiegelung entsteht durch die Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe und durch die damit verbunden Zufahrten, Stellplätze und Garagen. Auf die Errichtung von Wohngebäuden in der zweiten Reihe in diesem Gebiet besteht bereits ein Rechtsanspruch nach § 34 BauGB, aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Um im WA 2 einer völligen Versiegelung entgegenzuwirken und als Ausgleich für diesen Eingriff, der ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht berücksichtigt worden wäre, ist festgelegt worden, dass der rückwärtige Grundstücksbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im WA 2, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Freiflächen sind gärtnerisch zugestalten. Mit Erteilung der Baugenehmigung ergeht die Auflage, dass an der rückwärtigen Grundstücksgrenze drei heimische Bäume zu pflanzen sind. Nebenanlagen i.S. der §§2 bis 14 BauNVO werden für den rückwärtigen Grundstücksbereich im WA 2 ausgeschlossen. Da das zukünftige WA 2 nur über das WA 1 erschlossen wird müssen vorhandene Nebengebäude abgebrochen werden, so dass als Nebeneffekt auch eine teilweise Entsiegelung im WA 1 erfolgt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes trägt somit nicht nur zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation bei, sondern führt auch dazu, dass mit Grund und Boden sparsamer umgegangen wird, Flächen entsiegelt werden und als Ausgleich für die Bebauung Pflanzungen vorgenommen werden müssen.

6.0 Immissionsschutz

Das WA 2 grenzt im Nord-Osten an Anlagen der Bundesbahn an. Ausgehend von der Bahnanlage, ist mit Schallimmissionen zu rechnen, die über das für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen. Auf Grund dieser Annahme wurde eine Schalltechnische Beurteilung, gefertigt vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erstellt. Es wurden drei Varianten untersucht.

Die Stadt Schwetzingen hat beschlossen, dass die Variante ohne aktiven Lärmschutz im WA 2 zur Ausführung kommt. Nach der Schalltechnischen Beurteilung ist es möglich, dass durch Lärmschutzmassnahmen an den Wohnhäusern die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet werden kann. Darüber hinaus werden zur Bahn keine Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräume zugelassen. Somit sind nicht nur durch bauliche Maßnahmen am Gebäude sondern auch durch planerische Vorgaben, Lärmschutzmassnahmen, die sich positiv auf den Gebietscharakter auswirken, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Schalltechnische Beurteilung ist der Begründung beigelegt. Die Empfehlungen in Bezug auf die Variante 1 - ohne aktiven Lärmschutz - wurden in den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen beachtet.

7.0 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch die Überplanung ergeben sich an den bestehenden Grundstücksverhältnissen keine Veränderungen.

8.0 Nachweis der Flächen

<u>Gesamtflächen des Geltungsbereichs</u>	ca. 2.8898	ha =	100%
Baufläche WA 1	ca. 1,2792	ha =	44,3%
Baufläche WA 2	ca. 1,2400	ha =	42,9%
<u>Verkehrsfläche öffentlich</u>	ca. 0,3706	ha =	12,8%

9.0 Kosten

Die Planung erstreckt sich auf bereits vorhandene private Grundstücke, die bereits erschlossen sind. Weitere Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Schwetzingen fallen nicht an.

Schwetzingen, den 16.08.2001

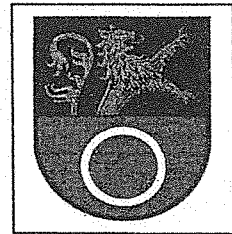
Kappenstein

(Kappenstein)
Oberbürgermeister



STADT SCHWETZINGEN

STADTBAUAMT



BEBAUUNGSPLAN

„Rheintalstraße östl. Teil – Bebauung in 2. Reihe“

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 25.05.2000

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungs- / Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

am 05.09.2000

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

am 05.09.2000
vom 05.09.2000
bis 06.10.2000

BEBAUUNGSPLANENTWURF / ÄNDERUNGSENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf / Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

am 22.02.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf / Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit

am 19.03.2001
vom 27.03.2001
bis 27.04.2001

vom
bis

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

am 26.07.2001

ANZEIGE / GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB angezeigt.
Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 11 BauGB / § 73 LBO genehmigt.

am

IN-KRAFT-TRETEN

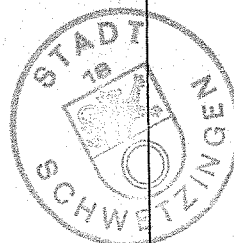
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.08.2001 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

am 16.08.2001

SCHWETZINGEN, DEN 16. August 2001
BÜRGERMEISTERAMT

SCHWETZINGEN, DEN 16. August 2001
STADTBAUAMT

(B. KAPPENSTEIN)
OBERBÜRGERMEISTER



(M. WELLE)
STADTBAUMEISTER