



Stadt
Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 92 „Quartier XXXIII“

Satzungsfassung

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN BEBAUUNGSPLAN

„Quartier XXXIII“

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Quartier XXXIII“

Stand 10.07.2019

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB **27.02.2014** mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **14.03.2014**.
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am **29.09.2016**.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am **07.10.2016**.
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 13.02.2014 und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.02.2014 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom **17.10.2016** bis einschließlich **18.11.2016**.
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom **17.10.2016** bis einschließlich **18.11.2016**.
7. Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am **14.12.2017**.
8. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am **28.12.2017**.
9. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 14.12.2017 und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2017 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom **08.01.2018** bis einschließlich **09.02.2018**.
10. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom **08.01.2018** bis einschließlich **09.02.2018**.
11. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am **24.07.2019**.
12. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des

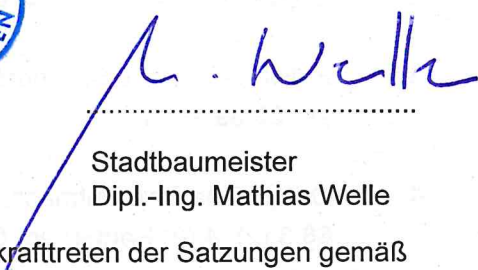
Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 02.08.2019

Schwetzingen, den 01.08.2019



.....
Oberbürgermeister
Dr. René Pörtl



.....
Stadtbaumeister
Dipl.-Ing. Mathias Welle

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am **10.08.2019**.

1. SATZUNG über den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2017, 99, 100)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.07.2019 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom	10.07.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	10.07.2019

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungsbestandteile zu sein:

C	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	10.07.2019
D	Begründung	in der Fassung vom	10.07.2019
E	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom	Juni 2016

§ 3 - Inkrafttreten

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

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

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und

des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Gleiches gilt, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

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.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Schwetzingen, den 02. Aug. 2013

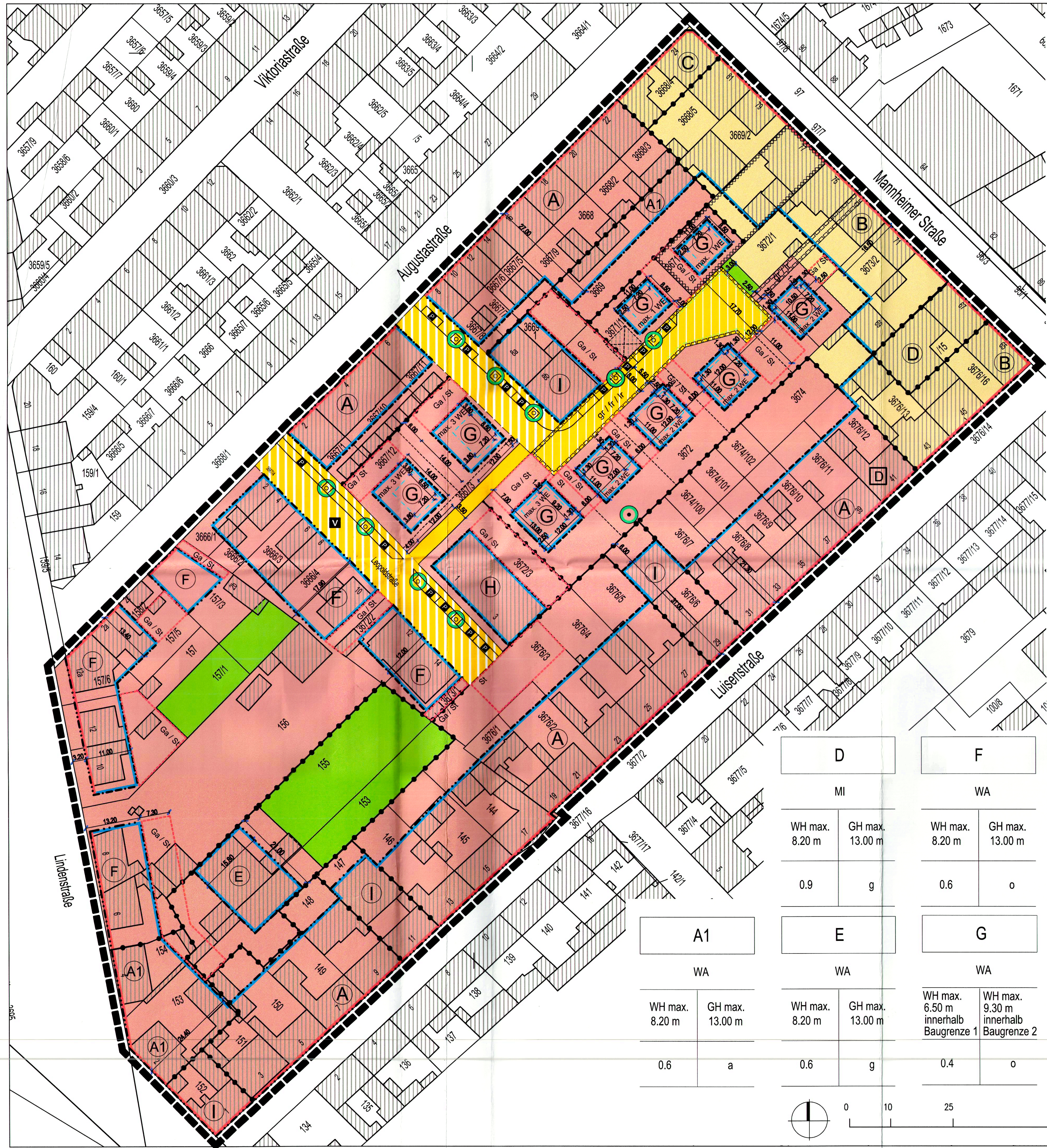


Dr. René Pöttl
Oberbürgermeister

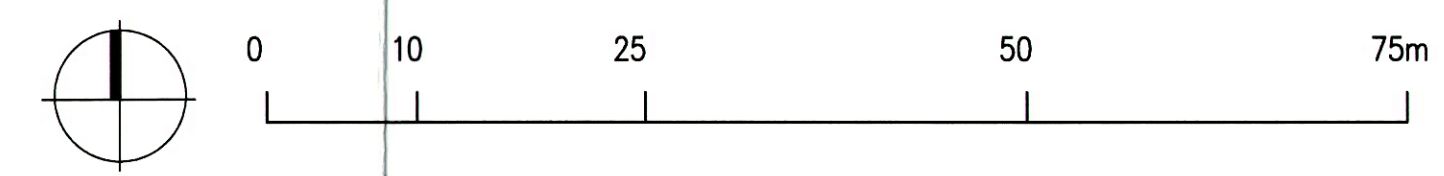
A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 10.07.2019



Teilbereich	
Art der Nutzung	
maximal zul. Wandhöhe (WH)	maximal zul. Gebäudehöhe (GH)
GRZ	Bauweise
A	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	g
B	
MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.7	g
C	
MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.8	g
D	
MI	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.9	g
E	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	g
F	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	o
G	
WH max. 6.50 m innerhalb Baugrenze 1	WH max. 9.30 m innerhalb Baugrenze 2
0.4	o
H	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.5	a
I	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.8	g
A1	
WA	
WH max. 8.20 m	GH max. 13.00 m
0.6	a



PLANZEICHENLEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO
 - MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - GRZ, MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
 - WHmax, MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE
 - GHmax, MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - o/g, OFFENE BAUWEISE, GESCHLOSSENE BAUWEISE; ABWEICHENDE BAUWEISE, ENSPR. DEFINITION IN DEN BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - a, BAUGRENZE 1
 - BAUGRENZE 2 FÜR STAFFELDACHGESCHOSSE
 - BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICH
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVAT
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 - UMSPANNSTATION
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN § 9 (1) NR. 25 BauGB
 - ERHALTUNG BAUM
 - PFLANZGEBOT BAUM
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BauGB
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG HAUSGARTEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE (B-FALL), OBJEKTNR: 3035
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN / CARPORTS
 - STELLPLÄTZEN
 - GEHRECHT / FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT
 - LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER
 - GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT
 - LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER
 - TEILBEREICH GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE
 - GILT FÜR DEN ÜBERBAUBAREN BEREICH UND DAS ZUGEHÖRIGE GRUNDSTÜCK
 - BESTEHENDES GEBÄUDE
 - KULTURDENKMAL NACH § 2 DSchG

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB 27.02.2014 mit Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.03.2014.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 29.09.2016.
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 07.10.2016.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 13.02.2014 und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.02.2014 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016.
- Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016.
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 14.12.2017.
- Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 28.12.2017.
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 14.12.2017 und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2017 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018.
- Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018.
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am 24.07.2019.
- Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 02.08.2019 Schwetzingen, den 01.08.2019

Oberbürgermeister Dr. René Pöhl
 Stadtbaumeister Dipl.-Ing. Mathias Welle

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am 10.08.2019.

STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN 'Quartier XXXIII'

M. 1: 1 000 in A3 / M. 1: 500 in A1 10.07.2019

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 10.07.2019

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Quartier XXXIII“

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den Teilbereichen A, A1, F und I gilt:

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

In den Teilbereichen G, E und H gilt:

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt werden die Maximalwerte.

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

Der **Bezugspunkt** für die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.

Die **Wandhöhe (WH)** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei geneigten Dächern gemessen an der Traufseite, bei Flachdächern gemessen an der Oberkante der Attika.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Wandhöhe.

Es gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen.

Im Teilbereich G ist ein mögliches drittes Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Innerhalb der Baugrenze 1 gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, innerhalb der Baugrenze 2 gilt davon abweichend eine maximale Wandhöhe von 9,30 m.

Geländer als Absturzsicherungen von nicht überdachten Dachterrassen werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich G sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

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

Grenzsanbau mit Nebenanlagen

Ein Grenzsanbau mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, und mit Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m und einer zulässigen Wandfläche bis 50 m², ist zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Baulinien dürfen nur überschritten werden durch Vordächer, Eingangstreppe, Balkone und andere untergeordnete Bauteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 1,5 m gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand, vorbehaltlich der Einhaltung der notwendigen Lichtraumprofile der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Regelungen der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ bleiben hierbei unberührt.

Die Baugrenze 2 gilt für Staffeldachgeschosse im Sinne von Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Es gelten die maximalen Wandhöhen entsprechend Punkt 2 dieser Satzung und Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Baugrenze 1 darf durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.

Die Baugrenze 2 darf durch Dachterrassen bis zur Baugrenze 1 überschritten werden.

Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/ WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich G gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte höchstzulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 BauNVO)

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und/oder Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für Gewächshäuser im Zusammenhang mit Gartenbaubetrieben.

Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als 'private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten' gekennzeichneten Flächen nur zulässig als Terrassen, Pergolen sowie Gartenhütten und Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis maximal 8 m². Alle anderen Arten von Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1)Nr. 20 BauGB.

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen.

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

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

8.1 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

8.2 Pflanzgebot „Pflanzung von Hochstämmen“

Je angefangenen 250 m² Grundfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum alternativ 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Einzelne Standorte können nach verkehrlichen Erfordernissen verschoben werden. Die Anzahl der Standorte ist einzuhalten.

8.3 Pflanzbindung "Erhalt von Hochstämmen"

Der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Baum ist zu erhalten oder durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

8.4 Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil mit einem Gehrecht (gr) und /oder Fahrrecht (fr) zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten des Erschließungsträgers zu belasten und von einer Bebauung freizuhalten.

Das Geh- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Mannheimer Straße 73 ist im Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m von einer Überbauung mit Gebäuden freizuhalten (Wegeverbindung für Fußgänger).



Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 10.07.2019

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „Quartier XXXIII“

1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3 Telekommunikationslinien

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

4 Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingen Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalsystem.

Abwasser

Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalsystem ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.

Wenn bei den Dachinstallationen (Gaubenabdeckungen, Regenrinnen, Regenfallleitungen etc.) vollständig auf unbeschichtetes Metall verzichtet wird oder es sich um den Ablauf eines Gründaches handelt, so kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auch unterirdisch in einer Rigole ohne Bodenpassage erfolgen.

5 Grundwasserschutz

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 36 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Voruntersuchung des Büros agIR angewandte geographie und landschaftsplanung, Rastatt erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse, Zauneidechsen, Schmetterlinge:

Die Begehungen zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, an/in den Gebäuden bzw. den Bäumen. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer konnten im Geltungsbereich auf den begangenen Grundstücken nicht festgestellt werden.

Vögel:

An planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden bzw. Bäumen sind Star, Haussperling, Girlitz und Turteltaube vorhanden. Für letztgenannte Arten sind CEF-Maßnahmen notwendig.

Die Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans löst mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus, wenn die nachfolgenden Maßnahmen befolgt werden:

- Für die geplanten Überbauungen des Grundstücks oder bauliche Veränderungen am Gebäudebestand (Abriss, Umbau) muss unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer gebäudebezogenen Untersuchung einzelfallbezogen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Dies ist deshalb notwendig, da zwischen der vorliegenden Untersuchung und dem Abriss oder der baulichen Veränderung mehrere Jahre liegen können und sich die während der Artenschutzrechtlichen der Begehung erfasste Situation geändert haben kann.

- Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden oder bei einer Überbauung der Grünflächen das Vorkommen von europäischen Vogelarten gebäudebezogen unmittelbar vor Abriss oder baulicher Veränderung untersucht werden.
- Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen sind Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.
- Für den möglichen Wegfall von Brutstätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-Maßnahmen durchzuführen. Dazu sind vor dem Eingriff, jedenfalls jedoch vor der Brutperiode von März bis Ende Mai, ausreichend künstliche Brutstätten (2-fache Anzahl der tatsächlichen Brutstätten) anzubieten:
 - Star, Haussperling als Nistkästen
 - Türkentaube als Bruthilfe

Aus heutiger Sicht sind mindestens

- 8 Brutmöglichkeiten für Stare,
- 5 für Haussperlinge (vergleichbar Schwegler Kolonie mit 6 Eingängen)
- 2 für die Türkentaube anzubringen.

Sollten im Plangebiet Nisthilfen für Vögel aufgehängt werden, ist auf geeigneten Schutz gegenüber freilaufenden Katzen zu achten, die im Siedlungsbereich häufige Prädatoren von Singvögeln sind.

Die CEF-Maßnahmen sind gebäudebezogen durchzuführen, da zwischen Aufstellung des Bebauungsplanes und Abriss von Gebäuden mehrere Jahre vergehen können.

Für den Eingriff in den Lebensraum ist eine Begrünung festzusetzen, welche bzgl. der Anzahl von Bäumen mit dem Bestand näherungsweise vergleichbar ist.

Die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude müssen vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Nachkontrolle von Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Bei einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen kann (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde).

7 Denkmalschutz

Das Wohnhaus Luisenstraße 41 ist ein Kleindenkmal gem. § 2 DSchG.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

8 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 der Altstandort „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“. Die Fläche Obj. Nr. 3035 ist im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „B-Fall“ (Belassen auf Wiedervorlage) mit dem Hinweis „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ erfasst. Im Zuge der 2008 durchgeführten Gefahrverdachtserforschung wurde festgestellt, dass es auf dem Standort - bedingt durch die frühere Nutzung - zu lokalen Schadstoffeinträgen (LHKW) in den Untergrund gekommen ist. Die Untersuchungen beschränkten sich auf den nordöstlichen Grundstücksbereich (Standort der Reinigungsmaschinen, Hofbereich). Um sicherzustellen, dass sich im westlichen Bereich des neuen Baufensters keine relevanten Schadstoffgehalte im Boden befinden, halten wir vorsorglich die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten für erforderlich.

Auflagenpunkte sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde:

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „Chemische Reinigung, Mannheimer Straße 77“ (Obj. Nr. 3035) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3671 sind gutachterlich zu begleiten. Der gutachterliche Bericht ist dem Wasserrechtsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Erforderliche ergänzende Bodenuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen sind gegebenenfalls zuzulassen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes die Flächen Obj. 2974 („Glas-schleiferei Zeman Fritz“; Flst. Nr. 3676/15) und Obj. Nr. 2946 („Brennmaterialienhandel Schwarz“; Flst. Nr. 157/3). Diese Standorte wurden im Zuge der historischen (Nach-) Erhebung altlastverdächtiger Flächen aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und als sogenannte „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d.h. es ist auch bei diesen Grundstücken nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

D

Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 10.07.2019

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN „Quartier XXXIII“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Planungsverfahren**
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baustruktur
 - 5.3 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
 - 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1 Planerfordernis

Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend Teil der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts. Einige Bereiche oder Grundstücke wurden in der heutigen Form in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts bebaut. Im Blockinnenbereich befinden sich zwei Gärtnereiflächen, wobei die Fläche auf dem Flurstück Nr. 3672 brachliegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. In diesem Bereich gibt es aktuelle Planungen eine Wohnbebauung zu realisieren.

Die Erhaltung des ortsbildprägenden Bestands sowie Neuordnungs- und Erweiterungsabsichten aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen von Wohnen und Gewerbe verlangen ordnende Regelungen zur Sicherung einer verträglichen Dichte und Gestaltung im Quartier.

Durch eine gemäßigte Nachverdichtung im Innenbereich sollen im Sinne der Innenentwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt Rechnung getragen werden und gleichzeitig zusammenhängende, kleinklimatisch wirksame Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich gesichert werden. Hierbei soll auch die Anordnung notwendiger Stellplätze und Garagen geregelt werden.

Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke ist eine Ergänzung der Verkehrsflächen notwendig.

Die Vorgaben zu überbaubaren Grundflächen und zur Gebäudehöhe sollen sich am Bestand und an den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Höhen für diesen Bereich orientieren, wobei die Bebauung im Blockinnenbereich - wie in allen Innenstadtbebauungsplänen - gegenüber der Randbebauung mit einer geringeren Höhe festgesetzt werden soll.

Zur Sicherung der dargestellten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2 Planungsverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, mit welcher unter anderem eine Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer standortgemäßen Ergänzung der Wohnbebauung beseitigt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 28 166 qm, nach Abzug von Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und privaten Grünflächen 24 682 qm. Die zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, beträgt bei einer GRZ von 0,4 (0,6) im WA bzw. 0,6 (0,8) im MI 18 833 qm und liegt insofern unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen –und artenschutzrechtlichen Belange wurden einer Bewertung zugeführt.

3 Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Augustastraße, im Nordosten durch die Mannheimer Straße, im Südosten durch die Luisenstraße und im Nordwesten durch die Lindenstraße.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sichern die Entwicklung der vorhandenen und geplanten Nutzungen und den Wohnstandort und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Basis des Baugesetzbuches für das Baugebiet bestehen nicht. Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich bisher unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2006 in Kraft getreten ist.

5 Örtliche Gegebenheiten

5.1 Nutzung

Das Gebiet zeichnet sich entsprechend der Innenstadtlage durch eine Mischung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen besonders entlang der Mannheimer Straße und im Bereich der Lindenstraße durch den bestehenden Gärtnerbetrieb aus. Im nordöstlichen Blockinnenbereich befindet sich eine größere Brachfläche.

5.2 Baustruktur

Der Blockrand, der in überwiegend geschlossener Bauweise den gesamten Bereich umschließt, wird vorrangig durch zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Mansarddach gebildet. Im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung gibt es unterschiedliche Anbauten und Nebengebäude, sowie einzelne Mehrfamilienhäuser, die nicht in die typische Struktur eingebunden sind.

Der südwestliche Innenbereich zeichnet sich durch tiefe Gartengrundstücke aus. Im Rahmen von Anwohnerggesprächen wurden Veränderungsabsichten abgefragt. Hier bestehen mittelfristig keine Bebauungsabsichten durch die Eigentümer.

5.3 Erschließung

Die Grundstücke des Blockrands werden über das vorhandene Straßennetz erschlossen, wobei zwei kurze Stichstraßen von der Augustastraße kommend in das Gebiet hineinführen und die dort vorhandenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser anbinden. Die weitere Erschließung des Innenbereichs erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die ebenso wie die übrigen Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird und einen Wendehammer auch für Müllfahrzeuge beinhaltet. Dieser soll über ein Gehrecht fußläufig an die Mannheimer angebunden werden. Das Wegenetz wird durch einen öffentlichen Fußweg zwischen den beiden Stichstraßen ergänzt.

6 Städtebauliches Konzept

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke an der Mannheimer Straße, die eine Verlängerung der Fußgängerzone darstellt, werden entsprechend der vorgefundenen, für die Innenstadtlage typischen Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die überwiegende und benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Baugrundstücke entlang der Augustastraße, Lindenstraße und Luisenstraße sowie die bisher unbebauten Grundstücke im Blockinnenbereich werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entlang der Erschließungsstraßen werden entsprechend der Innenstadtlage alle im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, während ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen ausgeschlossen werden um die wohngebiets-typischen Nutzungen zu stärken und ein hohes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Im Blockinnenbereich sind nur Wohngebäude zulässig. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und sichert in besonderem Maße die Wohnruhe. Freie Berufe sind entsprechend § 13 BauNVO zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Vorgaben des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete auf. Die überbaubare Grundfläche kann nur ausgeschöpft werden, wenn sie durch keine anderen Festsetzungen, wie Baulinien und Baugrenzen eingeschränkt wird.

Für einzelne Grundstücke wird die GRZ entsprechend § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,9 überschritten. Die Überschreitung ist begründet in der für die geschlossene Blockrandbebauung der Innenstadt typische Bebauungssituation und den vorgefundenen Grundstückszuschnitt. Durch die Festsetzung von zusammenhängenden unbebauten Flächen im Blockinnenbereich und von versickerungsfähigen Belägen wird ein Ausgleich geschaffen.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird im Bereich mit sehr tiefen Baugrundstücken eine vergleichbare anrechenbare Grundstücksgröße erreicht. Der Erhalt der großen Grünflächen entspricht den bekannten Entwicklungszielen der Anwohner.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich am überwiegenden Bestand und den nach der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ zulässigen Traufhöhen. Einzelne Gebäude überschreiten im Bestand diese Höhen. Sie genießen Bestandsschutz. Für Neubauten gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um ein einheitliches Straßenbild und eine dem Standort angemessene Grundstücksausnutzung sicherzustellen.

Im Teilbereich G ist das oberste Geschoss der Gebäude mit Flachdach als Staffelgeschoss auszubilden, um eine dem Blockrand untergeordnete Gebäudehöhe im Blockinnenbereich sicherzustellen. Durch die Ausweisung einer zweiten Baugrenze für Staffelgeschosse wird ein wirksamer Rücksprung sichergestellt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise nimmt die vorhandene Struktur entlang des Blockrands mit einer überwiegend geschlossenen Bebauung und Doppelhäusern auf.

Im neu zu bebauenden Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese offene und kleinteilige Baustruktur ordnet sich der geschlossenen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen unter und sichert eine Einbettung der Bebauung in die Gartenstrukturen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien zeichnen entsprechend dem Bestand die straßenbegleitende Gebäudekante nach. Untergeordnete Überschreitungen sind zulässig, um notwendige bauliche Details wie Treppen und Balkone einzubinden. Einzelne vorhandene Gebäude, die von den Baulinien zurückweichen, genießen Bestandsschutz.

Die rückwärtigen Baugrenzen ermöglichen entsprechend den Zielen des Gestaltungsrahmensplans ‚Innenstadt‘ eine zeitgemäße bauliche Erweiterung der vorhandenen Nutzungen und sichern die Freihaltung zusammenhängender Grün- und Freiflächen.

Die Baugrenzen dürfen nach § 23 BauNVO Abs. 3 in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone definiert dieses Maß entsprechend den Vorgaben in der Landesbauordnung.

Ebenerdige Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²/ WE sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen.

7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich G werden entsprechend der Erschließungssituation mögliche Verkehrslärmimmissionen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums zur Parkierung verträglich eingeschränkt.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Hinblick auf die besondere innerstädtische Lage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch wird die Anordnung der Stellplätze und Garagen erschließungsnah gebündelt und zusammenhängende Freiflächen im Innenbereich von einer Parkierung freigehalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind zum Erhalt der vorrangigen Nutzung nur kleinteilige Nebenanlagen zulässig.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkung der versiegelten Grundstücksflächen sind Wege, die nicht über Tiefgaragen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterbelägen in nicht gebundener Bauweise auszuführen.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt und zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen werden geeignete, grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden eine stadtklimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt und entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung Ersatzhabitate für geschützte Tierarten geschaffen.

Durch die Begrünung von Flachdachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen

wird die geplante Flächenversiegelung zum Teil kompensiert, der Regenwasserabfluss verzögert und stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Nutzung der privaten Erschließungsflächen für die Allgemeinheit. Durch das Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 3672 wird eine mögliche fußläufige Anbindung des Quartiers an die Mannheimer Straße gewährleistet.



Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

in der Fassung vom Juni 2016

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
für Bebauungsplanverfahren Nr. 92
„Quartier XXXIII“ in Schwetzingen



Juni 2016

Kooperation

agLR

angewandte geographie
& landschaftsplanung
Rastatt

ILN

Institut für Landschaftsökologie
und Naturschutz
Bühl

Auftraggeber

Stadt Schwetzingen
Stadtverwaltung – Stabsstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung
Hebelstraße 7
68723 Schwetzingen

Auftragnehmer

aglR
angewandte geographie und
landschaftsplanung Rastatt
Ringstr.23
76470 Ötigheim

Fon: 07222 200258
Mobil: 0171 4753992
Fax: 07222 200259

In Kooperation mit:

ILN

**Institut für Landschaftsökologie
und Naturschutz Bühl**

**Sandbachstr. 2
77815 Bühl**

Fon: 07223 9486-0
Fax: 07223 9486-86

Bearbeitung:

Andreas Kühn (Dipl. Geogr.)
Dr. David Gustav

22.6.2016

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABENSTELLUNG	3
2. ERMITTLUNG RELEVANTER ARTEN	5
2.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	5
2.2 Europäische Vogelarten	10
3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERTRÄGLICHKEIT	12
4. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN	15
4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
4.2 Europäische Vogelarten	16
5. MASSNAHMENVORSCHLÄGE	17
6. ZUSAMMENFASSUNG	18
7. LITERATUR	19
8. FOTODOKUMENTATION	20

1. AUFGABENSTELLUNG

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 92 für das „Quartier XXXIII“ in Schwetzingen ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Änderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können. Die Untersuchungsfläche (ca. 2,8 ha, vgl. Abb. 1, 2) umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes liegenden Flächen. In einem ersten Schritt soll durch eine Ersteinschätzung geklärt werden, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände überhaupt ausgelöst werden können. Zeigt sich dies, sind eventuell umfangreichere weiterführende Untersuchungen notwendig.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage folgender Leistungen vorgenommen:

- Ortsbegehung des Untersuchungsgebiets am 28. und 29.09.2015 zur Ersteinschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung und der potentiell relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen sowie ergänzend am 20.5.16.
- Ermittlung der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Vorhabens zu erwarten sind, bzw. deren Vorkommen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets (UG) (rot umrandet) in Schwetzingen. Luftbildquelle: LUBW



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. ERMITTLUNG RELEVANTER ARTEN

Das Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer innerstädtischen, von Gärten eingeschlossenen Ruderalfläche. Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Gärtnerei, durch die das Areal noch stark geprägt wird, so z.B. durch drei mehr oder minder verfallene Gewächshäuser, die z.T. vollständig von Brombeeren überwuchert sind und dadurch Bruthabitate und Niststrukturen für zahlreiche Vögel (z.B. Zaunkönig) darstellen. Alte Steinhäufen, Steinplatten und offene Strukturen, aber auch Bretter und Abdeckungen, die noch auf dem Gelände vorhanden sind, wurden vor der Untersuchung als von Reptilien wie z.B. der Zauneidechse bewohnbare Refugien eingeschätzt.

Zahlreiche einstmals gepflanzte und inzwischen verwilderte bzw. wild wachsende Pflanzen bieten Nahrungs- und Nistplätze für zahlreiche Vögel und Schmetterlinge. Auf dem Gelände wachsen Weidenröschen und Nachtkerzen, die dem Nachtkerzenschwärmer potenziell als Raupennahrung dienen könnten. Andere Pflanzen werden als Sonnenplätze von Admirälen genutzt, Hymenopteren (v.a. Hornissen) und Heuschrecken kommen ebenfalls im Gebiet vor. Diese und die zahlreichen Sämereien werden von verschiedenen Vögel (u.a. Haussperling, Star, Meisen) als Nahrung genutzt.

Die auf oder neben dem Gelände befindlichen Häuser könnten u.U. von Fledermäusen genutzt werden, die das Gelände auf mehreren Seiten umschließenden Bäume, insbesondere die großen Koniferen, können von jagenden Fledermäusen als Leitstrukturen und von Vögeln als Brutstätte genutzt werden.

Es konnten die für innerstädtische Ruderalstrukturen typischen Tiere wie Erdkröte, Haussperling, Star, Girlitz und Türkentaube gefunden werden.

2.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Grundlage zur Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist zum einen die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (LUBW 2014), sowie deren Verbreitung entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs bzw. ortsbezogene Kenntnisse spezieller Fachkenner. Zum anderen die Kenntnis der artspezifischen Standort- und Lebensraumsprüche dieser Tier- und Pflanzenarten sowie der Biotopausstattung des Plangebiets. Die in b. 1 aufgeführten Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei zwei Begehungen am 28. und 29. September 2015 sowie einer ergänzenden Begehung am 20.5.16 begutachtet. Dabei wurden größere Bäume auf Niststandorte wie Baumhöhlen und Horste kontrolliert sowie auf arttypische Fraßspuren von Käferlarven geachtet. Bei den Gebäuden wurde darauf geachtet, ob sie planungsrelevanten Vogelarten Niststandorte bieten könnten oder ob sie Fledermausquartiere beherbergen könnten. Säume und Randlinien von Grünflächen und Gärten wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet und Bäume wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren (kot) und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.

Tab. 1: Ermittlung potentiell betroffener Anhang IV-Arten durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit

Vorkommen in Baden-Württemberg).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Fauna		
Mammalia pars	Säugetiere (Teil)	
<i>Castor fiber</i>	Biber	Ein Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken Verinselung des UGs sehr unwahrscheinlich
Chiroptera	Fledermäuse	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen von Fledermausarten ist aufgrund der Habitatausstattung vor allem für den Siedlungsraum nutzende Arten denkbar. Die Gärten und Grünflächen können potentiell als Jagdhabitat genutzt werden. Die auf dem untersuchten Gebiet wachsenden Bäume scheinen keine Höhlen und Spalten aufzuweisen, die als Fledermausquartiere in Frage kämen; die auf der Fläche stehenden bzw. die betroffenen Gebäude sind wenig für Fledermausquartiere (Winterquartiere) geeignet, Hinweise für Wochenstuben konnten nicht gefunden werden, trotzdem kann ein Vorkommen von nicht vollständig ausgeschlossen werden.
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	
<i>Myotis alcaethoe</i>	Nymphenfledermaus	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfl. Fledermaus	
Reptilia	Kriechtiere	
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Ein Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Die Habitatausstattung wäre grundsätzlich geeignet für eine kleine Zauneidechsenpopulation da die nötigen Strukturen und Inventare vorhanden sind. Bei den Begehungen auch im Frühjahr 2016 konnten allerdings keine nachgewiesen werden.
<i>Lacerta bilineata</i>	Westliche Smaragdeidechse	Ein Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	
<i>Vipera aspis</i>	Aspispiper	
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	
Amphibia	Lurche	
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
<i>Salamandra atra</i>	Alpensalamander	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Titurus cristatus</i>	Kammolch	
Coleoptera	Käfer	
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Osmoderma eremita</i>	Juchtenkäfer/Eremit	
<i>Bolbelasmus unicornis</i>	Vierzähliger Mistkäfer	
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	
Lepidoptera	Schmetterlinge	
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	Ein Vorkommen dieser Schmetterlingsarten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	
<i>Gortyna borelii</i>	Haarstrangwurzeleule	
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	
<i>Maculinea arion</i>	Quendel-Ameisenbläuling	
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollofalter	
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers konnte nicht nachgewiesen werden (gezielte Raupensuche), das Gelände weist mit Nachtkerze und Weidenrösche geeignete Raupenfutterpflanzen des Falters auf.
Odonata	Libellen	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Mollusca	Weichtiere	
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	
Pteridophyta et Spermatophyta	Farn- und Blütenpflanzen	
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Gladiole	
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
<i>Marsilea quadrifolia</i>	Kleefarn	
<i>Myosotis rehsteineri</i>	Bodensee-Vergissmeinnicht	
<i>Najas flexilis</i>	Biegsames Nixenkraut	
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer-Schraubenstendel	
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	

2.2 Europäische Vogelarten

Im Areal zwischen Mannheimer, Luisen-, Linden- und Augustastraße, insbesondere jedoch auf der eigentlichen Untersuchungsfläche mit den angrenzenden Gärten und im Baumbestand wurden bei den durchgeführten Begehungen am 28. und 29. September 2015 folgende Vogelarten beobachtet (Tab. 2).

Tab. 2: Artenliste der bei einer Begehung am **28. und 29.09.2015** beobachteten sowie der potentiell im UG zu erwartenden Brutvogelarten. Planungsrelevante Arten orange hinterlegt.

Artname	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste	Rote Liste	EU-VRL	BNatSchG	Im UG nachgewiesen
		Baden-Württemberg	Deutschland		Status	
Amsel	<i>Turdus merula</i>				§	X
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				§	X
Blauer Pfau	<i>Pavo cristatus</i>					X
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	3			§	X
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				§	X
Elster	<i>Pica pica</i>				§	X
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V			§	X
Halsbandsittich	<i>Psittacula krameri</i>					(außerhalb UG)
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		§	X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				§	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				§	X
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				§	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				§	X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V			§	X
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				§	X
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>					X
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	V			§	X
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				§	X
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				§	X

Erläuterung der in der Tabelle verwendeten Abkürzungen

Rote Liste:	Grundlage ist die Rote Liste der Vögel Baden-Württembergs (LUBW 2007) und Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007)
Kategorien	1: vom Aussterben bedroht 2: stark gefährdet 3: gefährdet V: Vorwarnliste
EU-VRL:	Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 79/409/EWG)
Anhang I	Die Art wird im Anhang I der Richtlinie genannt, mit der Maßgabe, nationale Schutzgebiete einzurichten
Art. 4, Abs. 2	Die Art wird als gefährdete Zugvogelart für Baden-Württemberg in der nationalen Kulisse von EU-Vogelschutzgebieten berücksichtigt (gem. Artikel 4, Abs. 2 der EU-VRL) Grundlage: LfU 2000
BNatSchG:	Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14)
§	besonders geschützt
§§	streng geschützt

Mit den Begehungen außerhalb der Brutzeit kann keine vollständige Erfassung der Vogelwelt im Planungsgebiet geleistet werden. Auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen und der angrenzenden Grünflächen (Schlossgarten Schwetzingen) ist ein Vorkommen weiterer Vogelarten im Vorhabensgebiet nicht gänzlich auszuschließen. Dabei dürfte es sich überwiegend um weit verbreitete ungefährdete Arten wie z.B. Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen handeln, Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten wie Grauschnäpper (Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg) und insbesondere die an Gebäuden brütenden Arten Mauersegler (Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg) und Mehlschwalbe (Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg, Rote Liste Deutschland Kategorie 3 „gefährdet“) sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

An Gebäuden in der Augustastraße brüten Haussperlinge (Vorwarnliste Rote Liste Deutschlands und Baden-Württembergs), auch die im Gebiet angetroffenen Türkentauben (Vorwarnliste Rote Liste Baden-Württemberg) brüten im betroffenen Areal.

In den Gehölzen konnten keine Nester gefunden werden, jedoch brütet der Zaunkönig im Brombeergestrüpp der ehemaligen Gewächshäuser.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERTRÄGLICHKEIT

Mit dem Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 wurden insbesondere die artenschutzrechtlichen Vorschriften geändert. Die rechtlichen Grundlagen und Anforderungen ergeben sich aus der einschlägigen Gesetzgebung, wobei die §§ 44 und 45 BNatSchG die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Verbotstatbestände) sowie Ausnahmen regeln.

Hierbei sind die gesetzlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 zu beachten:

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Folgende Handlungen sind nach §44 Abs. 5 zulässig:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

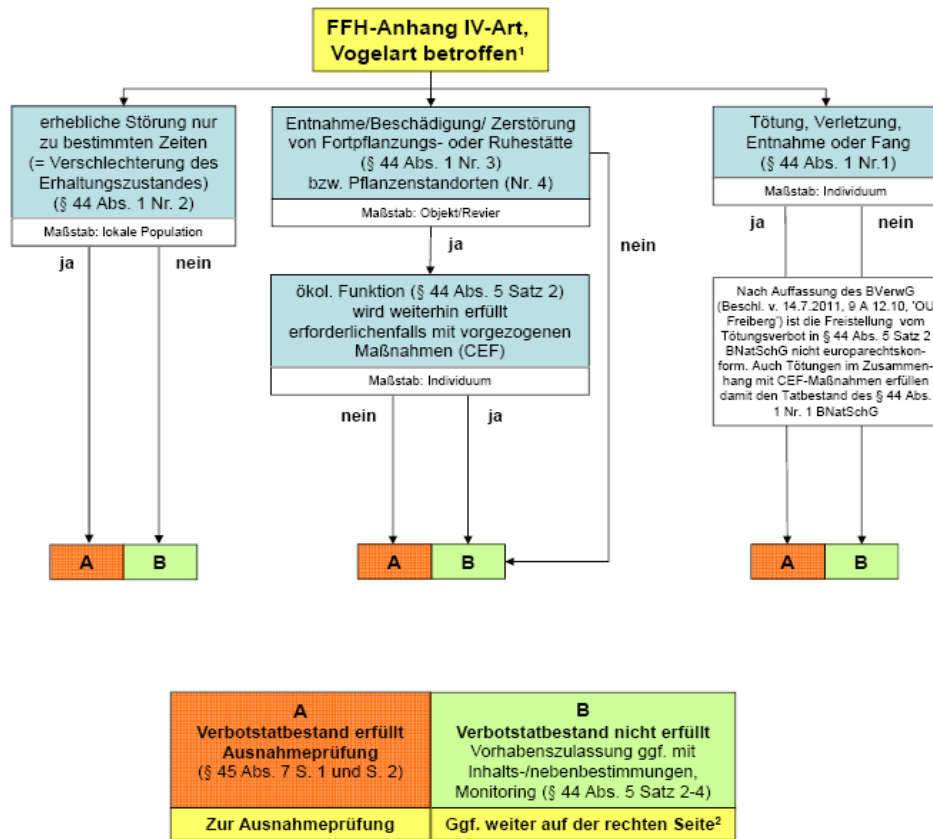
Folgende Ausnahmen von den Verboten nach §45 Abs. 7 BNatSchG sind zulässig:

„(8) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

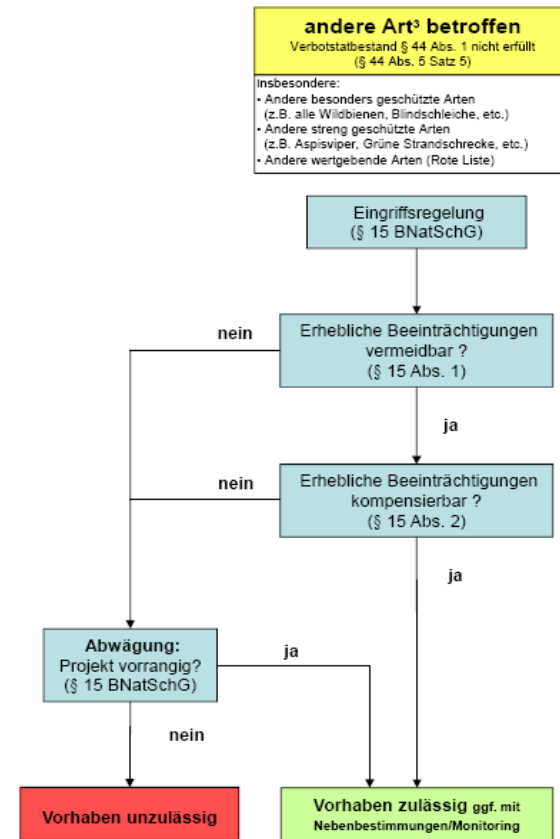
Aus der einschlägigen Gesetzgebung ergibt sich die auf den folgenden Seiten dargestellte Prüfkaskade (Abb. 3).



¹ Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht, können den europarechtlich geschützten Arten gleich gestellt werden (§54 (1) 2 BNatSchG).

² Die Aspekte, die nicht von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 erfasst sind (z.B. Nahrungshabitate) sind ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung (s. rechte Spalte) zu prüfen.<

© Kratsch, D., Matthäus, G., Frosch, M. (November 2012)



³ Sonderfall FFH-Anhang II-Arten: Soweit Erhaltungsziel eines FFH-Gebiets betroffen ist, VP nach § 34 BNatSchG. Im Übrigen, soweit auch FFH-Anhang IV-Art betroffen, nach linker Spalte, ansonsten wie „andere Art“ (z.B. Bachneunauge, Hirschkäfer, Helmazurjungfer). Dabei ist § 19 BNatSchG zu berücksichtigen; bei Anhang II-Arten sind mögliche nachteilige Auswirkungen artbezogen zu ermitteln!

Abb. 3: Ablaufdiagramm einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach §44 BNatSchG (aus Kratsch, Matthäus & Frosch 2012)

4. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN

4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei den im Gebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ist zu beachten, dass bei der Untersuchung der Bäume keine Höhlen oder Spalten festgestellt werden konnten, welche als Quartiere dienen können. Die großen Koniferen im Untersuchungsgebiet werden mit hoher Wahrscheinlichkeit als Leitbahnen für die Flüge genutzt, sie haben somit eine gewisse Bedeutung für die Nahrungssuche.

Auch bei den Gebäuden auf im Geltungsbereich konnten keine Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben gefunden werden. Trotzdem ist eine Einzelnutzung denkbar, z.B. durch die Zwergfledermaus, welche auch kleinste Spalten nutzen kann. Auch kann eine Besiedlung in der Zeit (länger als 1 Jahr) zwischen Untersuchung und Gebäudeabriss erfolgen. Deshalb kann bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden daher der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) und auch das vorhabensbedingte Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten, können dann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Gebäude nur in der Winterzeit abzureißen bzw. nur nach vorheriger Untersuchung auf Winterquartiere.

Aufgrund der Habitatausstattung des Gebiets mit einer größeren, zusammenhängenden Grünfläche, die südostexponiert ist und geeignete Habitatstrukturen (Sand, Steinhaufen und -platten, Brombeergestrüpp und Bohlen) wäre ein Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten (Zauneidechsen) gut denkbar gewesen. Ein Nachweis konnte aber nicht erbracht werden. möglicherweise ist die Fläche zu sehr verinselt. Bei Eingriffen in die Grünflächen und Randstrukturen im Untersuchungsgebiet kann daher der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) und auch das vorhabensbedingte Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden. Vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten, können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Trotz des Vorkommens von Weidenröschen und Nachtkerzen, die als Nahrungspflanzen der Raupe des Nachtkerzenschwärmers dienen, konnte ein Nachweis dieser planungsrelevanten Schmetterlingsart im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden. Daher können die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 BnatSchG ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Baumhöhle in einem Apfelbaum entdeckt. Diese sowie einzelne vorhandene kleine Totholz-Stümpfe und Stämme sind jedoch als Habitat für die planungsrelevanten totholzbewohnenden Käfer nicht geeignet, ein Vorkommen dieser Arten kann ausgeschlossen werden.

4.2 Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet kommen die planungsrelevanten Vogelarten Haussperling, Girlitz, Star und Türkentaube als Brutvögel vor, Vorkommen weiterer Arten (v.a. Grauschnäpper, Mauersegler, Mehlschwalben) sind zumindest als Nahrungsgäste sicher.

Während die Grünflächen und Gärten von Haussperling und auch vom Star in erster Linie als Nahrungshabitat genutzt werden, dienen die Gebäude im UG mit hoher Wahrscheinlichkeit auch als Fortpflanzungsstätten der genannten Arten (Brutverdacht für den Haussperling auf dem Grundstück der Augustastraße 2c). Auch die Gebäude im Flurstück 3667/1 weisen alle nötigen Strukturen für Haussperling- bzw. Starenbruten auf. Die im Gebiet angetroffenen Girlitze nutzen die auf den Grundstücken wachsenden Koniferen (z.B. in der östlichen Ecke des Flurstücks 3672) als Brutplatz, die beobachteten Türkentauben nutzen vermutlich die in den Gärten vorkommenden Bäume und Sträucher bzw. die umgebenden anthropogenen Strukturen als Nistplatz.

Vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, sind durch die Ausführung von Bau- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (März bis September) auszuschließen.

Für den möglichen Wegfall von Brutstätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF durchzuführen. Dazu sind vor dem Eingriff in die Brutstätten ausreichend künstliche Brutstätten (die 2-fache Anzahl der vorhandenen Brutstätten) anzubieten. Dies ist gebäudebezogen durchzuführen, da zwischen Aufstellung des Bebauungsplanes und Abriss von Gebäuden mehrere Jahre vergehen können.

5. MASSNAHMENVORSCHLÄGE

Für die geplanten Überbauungen des Grundstücks oder bauliche Veränderungen am Gebäudebestand (Abriss, Umbau) muss unabhängig vom aufzustellenden Bebauungsplan zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer gebäudebezogenen Untersuchung einzelfallbezogen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Dies ist deshalb notwendig, da zwischen der vorliegenden Untersuchung und dem Abriß oder der baulichen Veränderung mehrere Jahre liegen können.

Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden oder bei einer Überbauung der Grünflächen das Vorkommen von europäischen Vogelarten gebäudebezogen unmittelbar vor Abriss oder baulicher Veränderung untersucht werden. Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen sind Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.

Für den möglichen Wegfall von Brutstätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-Maßnahmen durchzuführen. Dazu sind vor dem Eingriff ausreichend künstliche Brutstätten (Star, Haussperling als Nistkästen, Turteltaube als Bruthilfe, 2-fache Anzahl der tatsächlichen Brutstätten) anzubieten. Aus heutiger Sicht sind mindestens 8 Brutmöglichkeiten für Stare, 5 für Haussperlinge (vergleichbar Schwegler Kolonie mit 6 Eingängen) sowie 2 für die Turteltaube anzubringen. Die CEF-Maßnahmen sind gebäudebezogen durchzuführen, da zwischen Aufstellung des Bebauungsplanes und Abriss von Gebäuden mehrere Jahre vergehen können. Für den Eingriff in den Lebensraum ist eine Begrünung festzusetzen, welche bzgl. der Anzahl von Bäumen mit dem Bestand näherungsweise vergleichbar ist.

Die Anzahl und Funktion (Leitbahn, Nistplatz, eingeschränkter Nahrungsraum) der Bäume auf dem Flurstück 3672 sollten weitgehend erhalten bleiben. Sollten durch die Baumaßnahmen bedingte Fällungen notwendig werden, sind die Bäume durch Pflanzungen mit hoher Qualität (dabei ist unbedingt reichend groß dimensionierte Pflanzgruben zu achten) zu ersetzen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen zweier Begehungen am 28 und 29. September 2015 sowie einer ergänzenden im Frühjahr 2016 abgeprüft.

Die Begehungen zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, an/in den Gebäuden bzw. den Bäumen. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer konnten im Geltungsbereich auf den begangenen Grundstücken nicht festgestellt werden.

An planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden bzw. Bäumen sind Star, Haussperling, Girlitz und Turteltaube vorhanden. Für letztgenannte Arten sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die Bestimmung des Umfanges muss gebäudebezogen unmittelbar vor der Veränderung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan löst durch die Überbaumöglichkeit von Grün- und Hofflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus, wenn die Maßnahmenvorschläge befolgt werden.

Die vorkommenden Bäume sollten hinsichtlich Anzahl und Qualität so weit möglich gehalten werden bzw. durch entsprechende Pflanzungen ersetzt werden.

7. LITERATUR

Kratsch, D., Matthäus, G., Frosch, M. (2012): Artenschutzrechtliche Prüfung bei Vorhaben nach §44 Abs. 1 und 5 BNatSchG, unveröff. Vortrag

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004.

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg. Stand 20. März 2014.

Südbeck et al. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30.11.2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

8. FOTODOKUMENTATION



Bild 1: Gebäude an der Nordwest-Seite des UGs. Die Spalten und Zugänge des Gebäudes könnten planungsrelevanten Fledermausarten potentiell als Quartiere dienen.



Bild 2: Blick auf Gewächshäuser und Garagengebäude. Das Areal wird von mehreren Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt, im Brombeergestrüpp im Gewächshaus brütet der Zaunkönig.



Bild 3: Eingang zu den Gewächshäusern.



Bild 4: Auf dem Gelände finden sich auch Steinhaufen und Steinplatten, die Zauneidechsen als Refugium dienen könnten.

2. SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am **24.07.2019** die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Quartier XXXIII“ maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ beinhaltet folgende Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.07.2019

Folgende Anlage wird beigelegt ohne Satzungsbestandteil zu sein:

B Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

02. AUG. 2019

Schwetzingen, den



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

A

Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 10.07.2019

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN „QUARTIER XXXIII“

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

1. Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

Es gelten vorbehaltlich der Regelung unter Ziffer 2 die Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ in der jeweils gültigen Fassung.

2. spezielle Regelungen örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“

Im gesamten Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ gilt – auch in Bereichen, die im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ liegen, abweichend von der Gestaltungssatzung:

2.1 Dachformen

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° zulässig.

2.2 Dachdeckung

Die Dachflächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind allgemein nur zulässig als Zäune oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m, unterer Bezugspunkt ist das angrenzende Gelände. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder für die im Gebiet befindlichen freien Berufe zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.5 Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

Im Übrigen gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘

3. Regelung zu Stellplätzen

Im gesamten Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ sind je Wohnung 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

B

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 10.07.2019

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften**
 - 2.1 Dachformen
 - 2.2 Dachdeckung
 - 2.3 Einfriedungen
 - 2.4 Werbeanlagen
 - 2.5 Stellplätze

1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der 'Gestaltungssatzung Innenstadt', in Kraft getreten am 14.06.2006 im Teilbereich D.

Die 'Gestaltungssatzung Innenstadt' macht als örtliche Bauvorschrift in ihrem Geltungsbereich im Wesentlichen Vorgaben zu den Höhen von baulichen Anlagen, zu Dachformen und Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen. Sie gewährleistet die städtebauliche und gestalterische Einbindung von Neu- und Umbaumaßnahmen in das Ortsbild und in die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung.

Deshalb trifft der Bebauungsplan „Quartier XXXIII“ nur in sehr eingeschränktem Umfang gestalterische Festsetzungen und überlässt die Regelungen zur Gestaltung der qualifizierteren Regelung 'Gestaltungssatzung Innenstadt in der jeweils gültigen Fassung.

Nur für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“ sind Sonderregelungen erforderlich, um eine sachgerechte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“, der sich im Blockinnenbereich befindet, liegt größtenteils nicht im sachlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Innenbereich“. Um im gesamten Teilbereich G ein abgestimmtes Erscheinungsbild der möglichen Neubebauung zu gewährleisten, werden für diesen Teilbereich in Bezug auf die Dachform, Dachdeckung, Einfriedung und Werbeanlagen einheitliche örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die für die Gebäude, die an den öffentlichen Erschließungsstraßen liegen, von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ abweichen können.

2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich G des Bebauungsplans „Quartier XXXIII“

2.1 Dachformen

Um eine durchgängige, eigenständige Gestaltung der zulässigen Neubebauung im Blockinnenbereich zu erreichen ist nur ein eingeschränktes Spektrum an Dachformen, hier nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer, zulässig. Durch begrünte Flachdächer und die planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen mit zurückgesetzten Staffelgeschossen soll eine gegenüber der Randbebauung ‚zurückgenommene‘ Einbindung in den durch Grün- und Freiflächen geprägten Blockinnenbereich gewährleistet werden.

2.2 Dachdeckung

Aus stadtklimatischen Gründen und zur Einbindung in die Dachlandschaft sind die Dächer – außer Dachterrassen – extensiv zu begrünen.

2.3 Einfriedungen

Da Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum gestaltend in Erscheinung treten und wirksame, zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestaltet werden sollen, werden angemessene Vorgaben zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen gemacht.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Gerade weil sie im Wohngebiet eine untergeordnete Rolle spielen, wirken unangemessene Werbeanlagen besonders störend und werden durch entsprechende Festsetzung einschränkend geregelt.

2.5 Stellplätze

Durch die Festsetzung von 2,0 Stellplätzen pro Wohnung wird dem tatsächlichen Parkraumbedarf Rechnung getragen, eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück sichergestellt und eine Beeinträchtigung der benachbarten Straßenräume ausgeschlossen.