

Satzung

Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwanenbrauerei"

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Änderung des Bebauungsplanes "Schwanenbrauerei" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

- 1) Gegenstand der Änderung ist der am 15.10.1988 in Kraft getretene Bebauungsplan "Schwanenbrauerei".
- 2) Maßgebend für die Änderung ist der Lageplan vom 16.10.1989.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Änderung umfaßt die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform und den Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

- 1) Lageplan im Maßstab 1 : 500 vom 12.01.1990
- 2) Schriftliche Festsetzungen vom 12.01.1990

Zur Erläuterung sind beigefügt:

- Begründung zur Änderung vom 12.01.1990

§ 4

Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, 12. Juli 1990


(Stratthaus)
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den
Landratsamt

17. Okt. 1990

Kreisbauamt - 



S T A D T S C H W E T Z I N G E N

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DER

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

SCHWANENBRAUEREI

SCHWETZINGEN, DEN 12.1.1990

Schriftliche Festsetzungen (Neufassung)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnungen nach § 7 Abs. 2, Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gänzlich ausgeschlossen.

Auf der für die Feuerwehr ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen für Betriebsangehörige und sonstige Wohnungen zulässig.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) Max. 0.3 m über angrenzende Erschließungsfläche.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Heizenergie feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Darunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl und Flüssiggas.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

2.1 Dachform

Als Dachform ist nur das Flachdach zugelassen. Das oberste Geschoß darf als zurückgesetztes Gebäude ein Satteldach mit 30° Neigung erhalten.

2.2 Schallschutz

Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen sind straßenseitig bzw. auf der zum Parkplatz gerichteten Gebäudeseite mit Wänden und Fenstern entsprechend den Angaben des anliegenden Schallschutzgutachtens auszustatten (siehe Tabelle 2 und Übersichtsplan).

(Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 15.10.1988)

2.3 Pflanzgebote

Die Randbegrünung der Flachdächer bzw. Terrassen ist vorwiegend mit Hängegewächsen vorzunehmen, die eine Fassadenbegrünung bewirken.

Die übrigen Pflanzgebote sind entsprechend den Eintragungen im Plan zu erfüllen, sie können geringfügig geändert werden, wenn Zufahrten und Leitungstrassen dies erfordern.

2.4 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses.

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 10 m² nicht überschreiten. Schriftzüge (Höhe max. 0.6 m) gelten insgesamt als eine Werbeanlage. Stechschilder und Ausleger sind nur einmal pro Gewerbe im Gebäude zulässig, Auskragbreite: max. 0.9 m. Die Befestigungskonstruktion muß einen hängenden (keinen auskragenden) Eindruck schaffen.

Anschlagtafeln dürfen nicht größer als 4 m² sein, dies gilt auch für Schaufensterwerbung.

Automaten sind nur bis 2.0 m² Größe je 10 m Gebäudelänge zulässig.

2.5 Nutzung des Parkplatzes als Festplatz

Der Parkplatz darf nur zu 5% des Jahres auch als Festplatz genutzt werden.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 15.2.1990 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 12.07.1990 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, den 12.07.1990


(Stratthaus)
Bürgermeister

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO	
Heidelberg, den 17. Okt. 1990 Landratsamt - Kreisbauamt -	



S T A D T S C H W E T Z I N G E N

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

SCHWANENBRAUEREI

SCHWETZINGEN, DEN 12.1.1990

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan ist seit 15.10.1988 rechtskräftig.

Das Gebiet liegt ganz in einem "Programm Einfache Stadterneuerung."

Die Flächen wurden von der Stadt erworben, die Keller der alten Schwanenbrauerei abgerissen, der Parkplatz und Meßplatz ausgebaut, die Erschließungsrandstraße bis auf den Oberbelag gebaut, die Kanalisation verlegt, die Versorgungsleitungen überwiegend verlegt.

Die Fernwärmeleitung steht ab Herbst 1990 zur Verfügung.

Gasleitungen werden nicht verlegt.

Das Feuerwehrgerätehaus ist fertig geplant; vorgesehener Baubeginn November 1989.

Die Bauflächen des Kerngebietes werden reprivatisiert; der Kaufvertrag ist in Vorbereitung. Die Planungen für diesen Bereich laufen in Abstimmung mit der Stadt.

Erfordernis der Planänderung:

Nach der vorliegenden Planung der Feuerwehr und den Entwürfen für die angrenzende private Bebauung, die gegenseitig abgestimmt werden mußten, ergeben sich Notwendigkeiten zur Bebauungsplanänderung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Vollgeschosse, der Dachform, der Stellplätze sowie der Heizenergie und des Maßes der Nutzung:

Der städtebauliche Rahmenentwurf für die Platzrandbebauung des Büros Prof. Wick und Partner, Stuttgart, umfaßte ursprünglich mehrere Alternativen, darunter auch die jetzt in der Planänderung festgesetzte Lösung.

Die Stadt hatte sich zunächst - ohne konkrete Plan- und Nutzungsüberlegungen - für die noch rechtskräftige Lösung entschieden.

Nach den jetzt vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungsdetails wird die Bebauungsplan-Änderung erforderlich, die jedoch ^{die} Grundzüge der Planung erhält.

Nachdem das Gebiet in Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugebiet "Schälzig" an die Fernwärmeversorgung vom Großkraftwerk Mannheim angeschlossen wird und die Stadtwerke Schwetzingen keine Gasleitung verlegen, sollen aus Umweltschutzgründen feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen werden.

Für das angrenzende 50 ha große Neubaugebiet läuft das Verfahren einer entsprechenden Bebauungsplan-Änderung.

Für das große Wohngebiet, aber auch das Krankenhaus, den Schloßpark als Naherholungsgebiet und die ganze Stadt soll durch die baulichen Erweiterungen eine weitere Luftverunreinigung in geringstmöglichen Grenzen gehalten werden. Gerade die dichte Randbebauung am neuen Meßplatz in Angrenzung an das Neubaugebiet "Schälzig" würde die dort durch den Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen erreichte Luftreinheit wieder zunichtemachen, wenn diese hier zulässig wären.

In Zusammenhang mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschößzahlen und Dachgeschosse mußten auch die Grund- und Geschößflächenzahlen der möglichen Nutzung angepaßt werden.

Hier wurden die zulässigen Zahlen nach der BauNVO festgesetzt. Dies erscheint angesichts der großen Freifläche des Park- und Meßplatzes angemessen.

Schwetzingen, den 12.07.1990


(Stratthaus)
Bürgermeister

Schwetzingen, den 12.