

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können nach § 4 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(4) Folgende Nutzungen, die nach § 13a BauNVO zulässig wären, werden zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen.

1.2.1.1 WA 1 – östliche Werderstraße (in Ergänzung zu 1.2)

(1) Zulässig sind (gemäß § 13 BauNVO):

- für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume innerhalb von Wohnungen, sofern die Wohnnutzung innerhalb dieser Wohnung überwiegt.

(2) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2.1.2 WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße

(1) Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Erdgeschossnutzungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.3 Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§4a BauNVO)

- (1) Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Folgende Nutzungen, die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
- (3) Folgende Nutzungen, die zulässig wären, werden zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung für das WB ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
 - bordellartige Betriebe oder Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 3
- (4) Gemäß § 4a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.

1.4 Textliche Festsetzungen TF (§ 1 Absatz 10 BauNVO)

- Auf dem Flurstück 5517/7 befinden sich sonstige Gewerbebetriebe wie eine Schreinerei, eine Kfz-Werkstatt und eine Schlosserei. Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist eine Erweiterung und / oder Erneuerung dieser Betriebe und ihrer baulichen Anlagen allgemein zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)

1.5.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)

- Die zulässige Traufhöhe im Quartiersinnenbereich ist auf mindestens 6 und maximal 9 Meter über OK (Oberkante) Gehwegkante festgesetzt.
- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Ladenburger-, Schröder-, und Lutherstraße sind für die zulässigen Traufhöhen mindestens 10 Meter und maximal 13 Meter über OK Gehwegkante festgesetzt.

- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung Werderstraße Nummer 12-32 betragen die zulässigen Traufhöhen mindestens 14 Meter und maximal 16 Meter über OK Gehwegkante.

1.6 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Die Bauweise ist per Planeinschrieb festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt.

1.6.1 Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)

- Im Blockinnenbereich des Besonderen Wohnens (WB) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.
- Im Blockinnenbereich des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA2) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

1.6.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)

- Im WA 1 und WA 2 ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Im WB ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.6.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):

- Die abweichende Bauweise gilt für Baufenster im WA 2 und für die Baufenster, die sowohl im WA 2 als auch im WB liegen. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der geschlossenen Bauweise, jedoch ohne die beidseitige Grenzanbaupflicht bei den Kopfgebäuden der Häuserzeile auszuführen.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist per Planeinschrieb festgesetzt.
- Die Baufenster werden zum Straßenraum mit einer Baulinie begrenzt. Die Baulinie darf mit untergeordnetem Bauteil (Erker, Balkon, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
- Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

1.8 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen.
- Je 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Baum anzupflanzen
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

1.9 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche von 20 Quadratmetern und eine maximale Höhe (inklusive Dachaufbauten) von 2,5 Metern sind einzuhalten. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage deutlich unterordnen. Bei mehreren Nebenanlagen darf max. 0,5% der Grundstücksfläche überbaut werden.
- PKW Stellplätze sind in der Vorgartenzone allgemein nicht zulässig.
- Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Versiegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25a und b BauGB)

- Die privaten Vorgärten in der Werderstraße sind gärtnerisch gemäß dem Duktus der gründerzeitlichen Vorgartenzonen mit einem straßenraumwirksamen Grünvolumen zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Büschen, Hecken und Bäumen anzulegen.
- Stein und Schottergärten sind nicht zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- Flachdächer im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – extensiv zu begrünen.
- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nach oben abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittel zulässig.

- Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten ist.
- Flächenversiegelungen sind grundsätzlich auf das Minimum zu reduzieren.

1.12 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich des WA1 ist für die Vorgärten eine private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Auf dem Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
- Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren.

2. Örtliche Bauvorschriften (§9 Absatz 4 BauGB, §74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO))

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Absatz 1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten

- Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen. Der Neigungswinkel des Hauptdaches oberhalb der Traufe muss mindestens 35° betragen.
- Flachdächer sind nur im Blockinnenbereich zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Bei der Blockrandbebauung sind Dacheindeckungen in ortsüblichen Materialien (Tonziegel, Schiefer oder ähnliches) und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen.
- Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
- Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren.
- Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig.
- Bei der Anordnung von zwei Gaubenreihen müssen die Gauben der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein.
- Gauben und Dachflächenfenster müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 Meter, von der Traufe von 0,8 Meter (gemessen bis zur Traufe ohne Regenrinne) und vom Ortsgang von 1,25 Meter einhalten. Der Mindestabstand zwischen einzelnen Gauben beziehungsweise Dachflächenfenstern beträgt 1,0 Meter.
- Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind im Straßenraum zulässig, wenn sich die Elemente in die Dachebene integrieren und keine Aufbauten darstellen. Die Elemente für

Solarthermie und Photovoltaik sollen farblich mit dem Hauptdach abgestimmt sein – eine Bemusterung ist durchzuführen.

- Technische Dachaufbauten sind nur in allseitig umschlossener Bauweise zulässig, die sich gestalterisch dem Dach anpasst.
- Fluchtbauwerke sind nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und sind farblich an die Materialfarbe der Dacheindeckung anzupassen.
- Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel unterbrochen werden.

2.1.2 Fassadengestaltung

- Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten oder ortsbildtypischen Nachbargebäude zu gestalten.
- Für Fassadenöffnungen (Fenster, Loggien etc.) sind nur stehende Formate zulässig.
- Bodentiefe Fenster sind im Straßenraum nur im Bereich von Austritten und Balkonen zulässig.
- Ausnahmsweise sind im Straßenraum bei Laden- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoß oberhalb eines Sockels großflächige Verglasungen zulässig.
- Fenster in Erdgeschossen dürfen zum Sichtschutz maximal zur Hälfte mit farbloser, matterter Folie, nicht aber mit farbiger Folie beklebt werden.
- Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben und erdige Töne zulässig. Sockel sind durch Farb- oder Materialwahl abzusetzen.
- Grelle Farben und reflektierende Materialien an Fassaden beeinträchtigen das Ortsbild, sodass diese ausgeschlossen werden.
- Die historische für den Bereich typische Fassadengliederung mittels Gesimsen und die Proportion von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen soll erhalten bleiben.

2.2 Werbeanlagen (§74 Absatz 1 Nr.2 LBO)

- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren.
- Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.
- Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschoßbereich sowie innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.
- Werbefahnen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§74 Absatz 1 Nr.3 LBO)

- In der Vorgartenzone der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten oder mit ortstypischen Materialien und Farben zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.
- Zulässige Materialien sind:
 - Naturstein- oder verputzter Sockel in einer maximalen Höhe von 60 cm,
 - Naturstein- oder verputzte Pfosten in einer maximalen Höhe von 2,20 m,
 - schmiedeeiserne filigrane Zäune in einer Gesamthöhe ab Gehwegoberkante von 1,20 Metern bis maximal 1,80 Metern.
- Bei den Grundstückseinfahrten soll die vorhandene Einfriedung durch ein in Form, Farbwahl und Materialität der Einfriedung entsprechendes Tor geschlossen werden.