TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes „Städtisches Stadion und Hallenspielplatz“ der Stadt Schwetzingen

1. Maß der baulichen Nutzung
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

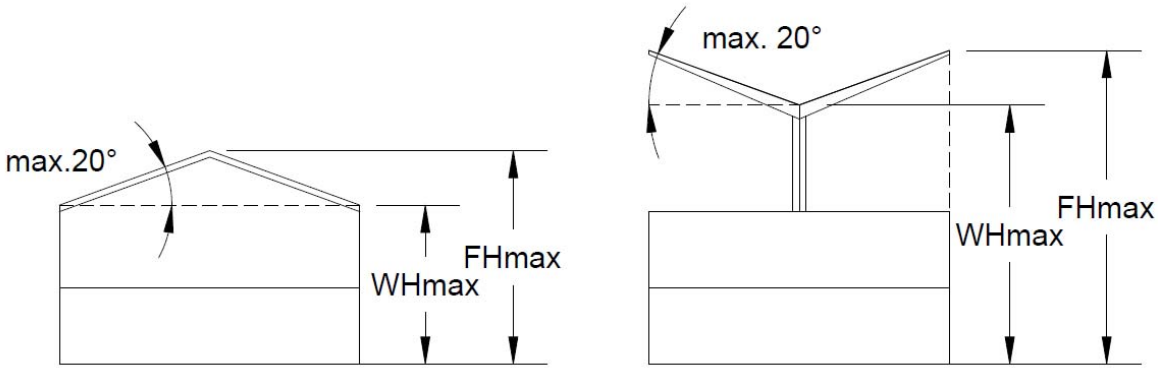
   Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als zulässige Grundfläche **GR**, maximale Wandhöhe **WHmax** und maximale Firsthöhe **FHmax** festgesetzt.

1.1 Die maximal zulässige **überbaubare Grundfläche** von ÖG1, PG1 und PG2 darf durch Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Das zulässige Maß ist in PG1 und PG2 beschränkt.

1.2 Die **maximale Wandhöhe** ist der Abstand zwischen der Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand. Zur Wandhöhe bei Schmetterlingsdächern siehe Skizze unter Punkt 1.3.

1.3 Die **maximale Firsthöhe** ist der Abstand zwischen der Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Zur Firsthöhe bei Schmetterlingsdächern siehe Skizze.

Skizze zu Punkt 1.2 und 1.3



Definition der Wand- und Firsthöhe:

Satteldach Schmetterlingsdach

2. Überbaubare Grundstücksfläche
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

   Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind alle baulichen Anlagen zulässig, die nach der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören.

3. Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Grünfläche **ÖG1**: Vereinssportanlage

Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung des Vereinssports sowie einer Versickerungsmulde.

Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen insbesondere das Sportgebäude mit Tribüne, das Großspielfeld und Rasenplatz sowie weitere Zubehöranlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

Die Versickerungsmulde dient der Versickerung anfallender Oberflächenwasser.

3.2 Grünfläche **ÖG2**: Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung eines Kinderspielplatzes.

Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

3.3 Private Grünfläche **PG1**: Schank- und Speisewirtschaft und Beherbergungsbetrieb

Die private Grünfläche dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft, eines Beherbergungsbetriebes und von zwei betriebsbezogenen Wohnungen.

Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

3.4 Private Grünfläche **PG2**: Gewerblicher Hallenspielplatz

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines gewerblichen Hallenspielplatzes mit zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

4. Flächen für die Niederschlagswasserversickerung und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 1a und 9 Abs. 1 Nrn 14 und 20 BauGB

4.1 Niederschlagswasserversickerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen der öffentlichen Parkfläche und der Zufahrtsstraße ist in die Versickerungsmulde **I** einzuleiten.

4.2 Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungs- und Verdunstungsmulde

Ihre Funktionsfähigkeit sowie die Zugänglichkeit zu Revisions- und Pflegemaßnahmen müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Zum Schutz der Versickerungsmulde ist eine Einfriedung bis 1,80 m Höhe aus transparentem Material in Kombination mit Strauchbepflanzung gem. Artenliste 2 zulässig.

Die Mulde ist durch zweimalige Mahd pro Jahr von Gehölzaufwuchs freizuhalten, der Charakter als artenarme Wiese soll erhalten bleiben. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

4.3 Maßnahmen zur Regenwasserversickerung

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz und zur ungestörten Fortentwicklung der nach § 32 NatSchG geschützten Feldgehölze

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Besonders geschütztes Biotop gem. §32 NatSchG“ dienen dem Schutz und Erhalt von Gehölzstrukturen mit besonders wichtigen Funktionen für den Naturhaushalt. Die Bäume – insbesondere auch die entsprechend gekennzeichneten innerhalb der Flächen – und Sträucher sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Pflegemaßnahmen wie Verjüngungs- und Auslichtungsschnitte oder ‚Auf-den-Stock-setzen‘ sind nur abschnittsweise mit jährlichem Versatz durchzuführen. Ihre Notwendigkeit ist alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Alt- und Todholz soll aus ökologischen Gründen auf den Flächen verbleiben.

Zum Schutz des besonders geschützten Feldgehölzes IIIa müssen neu errichtete Einfriedungen von Privatgrundstücken einen Abstand von mind. 1 m zum Gehölzrand aufweisen. Durch bauliche Maßnahmen in ihrer Vitalität beeinträchtigte Gehölze müssen vom Verursacher durch gleichartige und –wertige Pflanzen ersetzt werden.

4.5 Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche Heckenanpflanzung“ dient der naturschutzfachlichen Kompensation durch den Eingriff „Hallenspielplatz und Verlegung der 20-kV-Leitung“. Bei der Anlage sind Gehölzarten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zu Beginn aller Erdarbeiten ist vorhandener Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschieben und seitlich zu lagern sowie – soweit möglich – zur Andeckung der gärtnerisch genutzten Bereiche wiederzuverwenden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Stellplätze, Zufahrten, Höfe und Wege sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen. Geeignete Beläge sind wassergebundene Decken, Schotterrasen und Fugenpflaster.

4.7 Maßnahmen zum Schutz von Insekten

Für die Straßen-, Hof- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampen) in eingekofferten Lampengehäusen und nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

7. Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Vorhandene, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und im Bebauungsplanbereich in jedem Fall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

7.2 Die markanten Platanen der Baumreihe entlang der Ketscher Landstraße sind in Habitus und Kronenaufbau unbedingt zu erhalten. Kronenschnittmaßnahmen sind auf behutsame Auslichtungen zu beschränken. Form- oder Radikalschnitte sind unzulässig, sofern nicht verkehrssichernde Erfordernisse dem entgegenstehen.

7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die darin vorkommenden intensiv gemähten Rasenflächen sind in extensiv gemähte Wiesenstreifen umzuwandeln sofern die Zweckbestimmung der Flächen diesem Ziel nicht entgegensteht.

7.4 An den gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ihre genauen Standorte sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Lage von Zufahrten, Stellplätzen und den Verläufen von Versorgungsleitungen festzulegen. Die Baumscheiben müssen unbefestigt sein und eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen.

7.5 Flachdächer sind mindestens mit einer extensiven Dachbepflanzung gem. dem Stand der Technik (Substratdicke > 8 cm) zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Fensterlose Fassadenabschnitte sind mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 3 zu begrünen.