

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNGEN**

**ÜBER**

### **1. DEN BEBAUUNGSPLAN**

**gemäß § 13 a BauGB**

**, Gewerbe südlich der Marstallstraße'**

### **2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**zum Bebauungsplan , Gewerbe südlich der Marstallstraße'**

**gemäß LBO**

**Anlagen 3 und 4 zur TA Sitzung am 05.07.2012**

Fassung 05.07.2012

Entwurf

**GERHARDT**  
**stadtplaner.architekten**  
**Weinbrennerstraße 13**  
**76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB am 02.07.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.07.2009
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am .....
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am .....
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ..... und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich .....
7. Satzungsbeschluss Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am .....
8. 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 .....

.....  
Oberbürgermeister Dr. René Pörtl

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

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan 'Gewerbe südlich der Marstallstraße'

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) m. W. v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ als Satzung beschlossen.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.07.2012 maßgebend.

### § 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |          |   |                               |
|----------|---|-------------------------------|
| <b>A</b> | Zeichnerischer Teil M. 1: 500<br>Einschl. Beiblatt mit Eintrag der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109<br>(Plan Nr. 4831-03 des Schalltechnischen Gutachtens Stand November 2010) | in der Fassung vom 05.07.2012 |
| <b>B</b> | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen   | in der Fassung vom 05.07.2012 |

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- |          |           |  |                         |
|----------|-----------|--|-------------------------|
| <b>C</b> | Anlage 1  | Artenverwendungsliste  |                         |
| <b>D</b> | Anlage 2: | Hinweise zum Bebauungsplan   | i.d.F. vom 05.07.2012   |
| <b>E</b> | Anlage 3: | Begründung   | i.d.F. vom 05.07.2012   |
| <b>F</b> | Anlage 4: | Schalltechnische Untersuchung  | i.d.F vom November 2010 |
| <b>G</b> | Anlage 5  | Sortimentsliste („Schwetzinger Liste“), Auszug aus dem Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung Stand Oktober 2010 |                         |

### § 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Gewerbe südlich der Marstallstraße' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 ‚Marstallstraße südlicher Bereich‘ in

Kraft getreten am 15.07.1993 für diesen Bereich außer 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. 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.

**A**

**Zeichnerischer Teil**

in der Fassung vom 05.07.2012

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 05.07.2012

**Anlage 3 zur TA Sitzung am 05.07.2012**

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8, 12 - 15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet wird in verschiedene Teile untergliedert:

#### **Teilbereich A**

Im Gewerbegebiet, Teilbereich A sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Schwetzingen unzulässig:

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilen, Kurzwaren (auch Wolle usw.), Handarbeit, Nähzubehör, Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüster, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren/Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-Orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig sind.

### **Teilbereiche B und C**

Im Gewerbegebiet sind in den Teilbereichen B und C Einzelhandelsbetriebe mit folgenden naheversorgungsrelevanten Sortimenten und folgenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinn des Umsetzungskonzepts zum Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Schwetzingen unzulässig:

- Lebensmittel/Getränke
- Apotheken
- Gesundheit, Körperpflege, Drogerien (inklusive Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerie und Kosmetikartikel
- Genussmittel, Tabakwaren
- Zeitschriften, Zeitungen
- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilen, Kurzwaren (auch Wolle usw.), Handarbeit, Nähzubehör, Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüster, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren/Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-Orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig sind.



## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Trauf- und Firsthöhe gemäß nachfolgender Definition und/oder Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt maßgebend.

Die **Traufhöhe 'TH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe 'FH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Teilbereichen folgendermaßen festgesetzt:

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Teilbereich A, C	10.50m	12.50 m
Teilbereich B	13.50 m	15.00 m

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplanbereich ist die Bauweise der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die abweichende Bauweise a1 wird im Sinne einer geschlossenen Bauweise mit seitlichem Grenzanbau festgesetzt. Zur Grundstücksgrenze an der seitlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand einzuhalten. Zusätzlich ist der Grenzanbau an die rückwärtige Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 355/9) zulässig.

Die abweichende Bauweise a2 wird im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge einer Hausgruppe darf maximal 120 m betragen.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen nur durch bestehende bauordnungsrechtlich zugelassene Fluchttreppen und bestehende bauordnungsrechtlich zugelassene untergeordnete Bauteile überschritten werden.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen.

#### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen Einbauten freizuhalten.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( §9 (1) Nr. 24 BauGB )**

Lärmpegelbereiche:

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

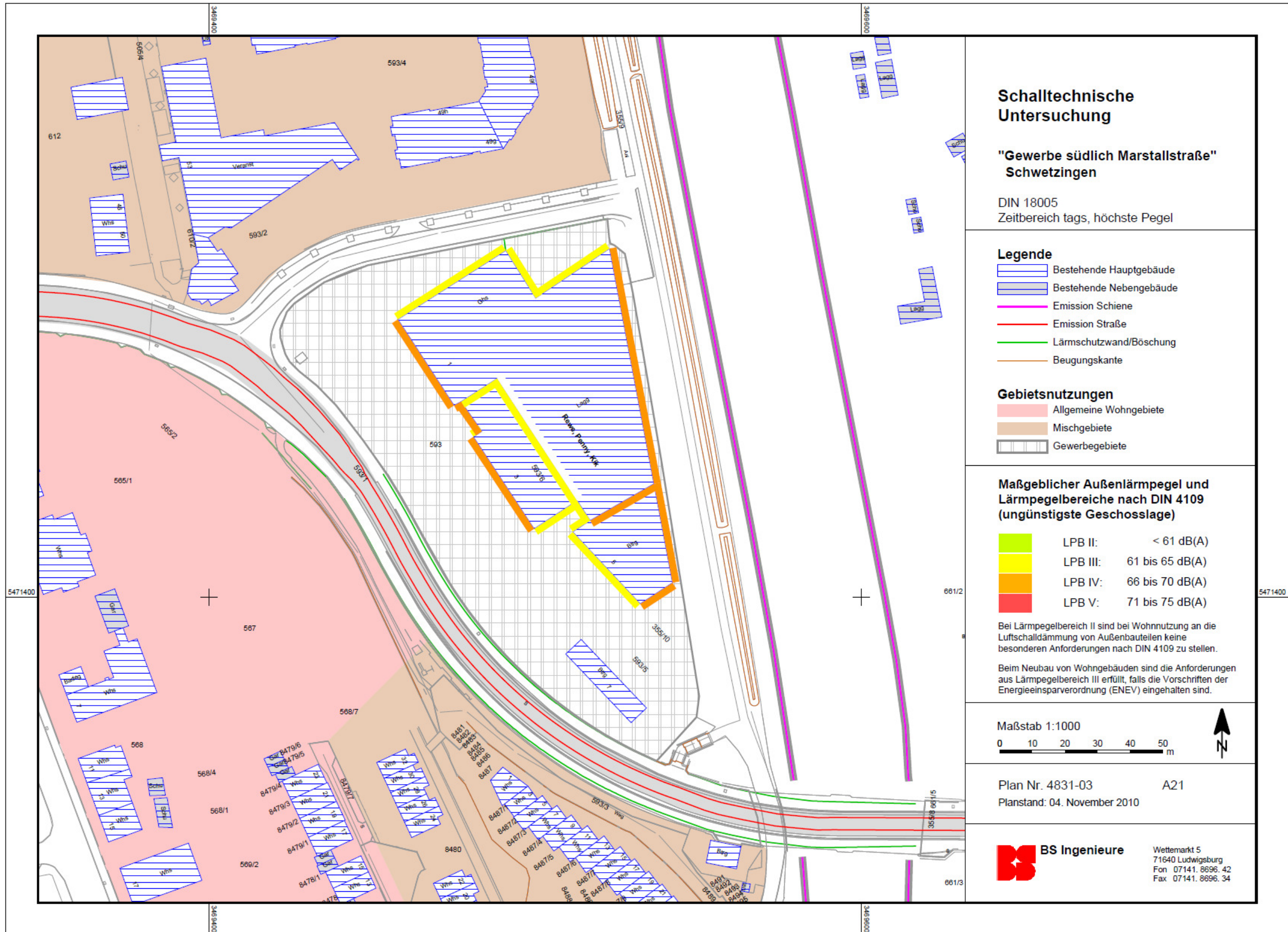
Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen, schützenswerte Räume wie zum Beispiel Büro, Wohnräume an den Geräuschabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen wurden die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [10] ausgewiesen.

Die zu schützenden Fassadenabschnitte, an denen Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig sind, sind im Plan 4831-03 für die ungünstigste Geschosslage gekennzeichnet.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich in Abhängigkeit der Raumnutzung und sind im Einzelfall zu prüfen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.



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

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

### **Allgemeines**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2, Tabelle 1) umzusetzen.

Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Anlage 2, Tabelle 1 zu ersetzen. Von Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

### **Pflanzgebot Hochstämme**

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen (siehe Artenverwendungsliste Teil C, Tabelle 1), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener heimischer Laubbaumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Der Standort der Bäume ist flexibel.

### **Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten.

## **8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

### **Erhaltung Hochstämme**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## **9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

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

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

**C**

**Anlage 1  
Artenverwendungsliste**

in der Fassung vom 05.07.2012

<b>Tabelle 1: Artenverwendungsliste</b>	
<b><u>1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)</u></b>	
Acer platanoides ‚Columnare‘ (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides ‚Summershade‘ (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Geessink‘ (15 – 20 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘ (15 – 20 m)	Winterlinde
Tilia cordata ‚Glenleven‘ (15 – 25)	Kegellinde
<b><u>1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)</u></b>	
Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted‘ (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus ‚Columnaris‘ (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10 – 15 m)	Sommerlinde
<b><u>2. Kleine Bäume (4 – 12 m):</u></b>	
Acer platanoides ‚Globosum‘ (4 – 6 m)	Kugelahorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘ (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde
<b><u>3. Sträucher:</u></b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<b>Fortsetzung Tabelle 1: Artenverwendungsliste</b>
<p><b>schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten:</b></p> <p style="padding-left: 40px;">                     Berner Rosenapfel                      Champagner Renette                      Engelberger Renette                      Erbachhofer Mostapfel                      Rheinapfel                      Gewürzluiken                      Goldparmäne                      Grahams Jubiläumsapfel                      Horneburger Pfannkuchenapfel                      Kardinal Bea                      Kassler Renette                      Krügers Dickstiel                      Prinz Albrecht von Preußen                      Prinzenapfel                      Kusino, purpurrot                      Roter Bellfleur                      Schweizer Orangenapfel                 </p>

<b>Tabelle 2: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen</b>																									
<p><b>Fassadenbegrünung:</b></p> <p><b>alle Expositionen:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gem. Waldrebe*</td> <td style="width: 50%;">Clematis vitalba +</td> </tr> <tr> <td>Waldrebe*</td> <td>Clem. alpina</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. montana +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. viticella</td> </tr> <tr> <td>Jelängerjelleber*</td> <td>Lonicera caprifolium</td> </tr> <tr> <td>Wilder Wein</td> <td>Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parth. quinquefolia</td> </tr> <tr> <td>Pfeifenwinde*</td> <td>Aristolochia dur.</td> </tr> <tr> <td>Knöterich*</td> <td>Polygonum aubertii +</td> </tr> <tr> <td>Glyzinie/ Blauregen*</td> <td>Wisteria sinensis</td> </tr> </table> <p>* Rank- oder Kletterhilfe notwendig                      + starkwüchsige Arten</p>	Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +	Waldrebe*	Clem. alpina		Clem. montana +		Clem. viticella	Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ +		Parth. quinquefolia	Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.	Knöterich*	Polygonum aubertii +	Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis	<p><b>nord- und ostexponierte Lage:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Efeu</td> <td style="width: 50%;">Hedera helix +</td> </tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td> <td>Hydrangea petiolaris</td> </tr> </table>	Efeu	Hedera helix +	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +																								
Waldrebe*	Clem. alpina																								
	Clem. montana +																								
	Clem. viticella																								
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium																								
Wilder Wein	Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ +																								
	Parth. quinquefolia																								
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.																								
Knöterich*	Polygonum aubertii +																								
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis																								
Efeu	Hedera helix +																								
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																								

**D**

**Anlage 2  
Hinweise zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 05.07.2012



## **ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBE SÜDLICH DER MARSTALLSTRASSE ‘**

### **1. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

### **3. Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen seitens des Energieträgers werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort setzen Sie sich bitte mit dem Bezirkszentrum Schwetzingen, Herrn Leischner, Telefon (0 62 02] 27 74-11, rechtzeitig in Verbindung.

### **4. 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.

### **5. Abwasserbeseitigung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung ist über das örtliche Kanalsystem mit ausreichender Kapazität gesichert.

Für den Fall, dass bei einer künftigen Neubebauung das Niederschlagswasser von den Grundstücken durch Versickerung beseitigt wird, ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22. März 1999) zu berücksichtigen. (Versickerung des Niederschlagswassers über ausreichend dimensionierte Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden)

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flach geneigte Dächer bei sanierten oder neu errichteten Gebäuden zu begrünen. Weiterhin wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

#### **6. Begrünung von Fassaden, Mauern und Zäunen**

Es wird empfohlen, Fassaden, Mauern und Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (geeignete Arten siehe Artenempfehlungsliste Teil C, Tabelle 2)

#### **7. Leitungsschutz**

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, 1989" (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten.



**Anlage 3**  
**Begründung zum Bebauungsplan**

in der Fassung vom 05.07.2012

## **ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN ‘Gewerbe südlich der Marstallstraße’**

### **Inhaltsverzeichnis**

- A     Bebauungsplan**
- 1     Planerfordernis**
- 2     Abgrenzung des Plangebiets**
- 3     Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4     Örtliche Gegebenheiten**
  - 4.1   Nutzung
  - 4.2   Baustruktur
  - 4.3   Erschließung
- 5     Städtebauliches Konzept**
- 6     Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1   Art der baulichen Nutzung
  - 6.2   Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
  - 6.2   Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
  - 6.4   Überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.5   Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
  - 6.6   Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.7   Festsetzungen zum Bestand
- 7     Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
  - 7.1   Lärmschutz
- 8     Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- 9     Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 8.1   Bodenordnung
  - 8.2   Erschließung
- 10    Kenndaten der Planung**

## **1 Planerfordernis**

Um die Einzelhandelsentwicklung in Schwetzingen und den Nachbargemeinden Plankstadt und Oftersheim zu steuern wurde ein gemeinsames Leitbild und darauf aufbauend das ‚Einzelhandelskonzept 2015‘ entwickelt und vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird im Umsetzungskonzept als ‚Ergänzungsstandort‘ ausgewiesen, an dem der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesichert, aber auch Ergänzungsflächen für definierte zentrenrelevante Sortimente entwickelt werden sollen. Mit dem Bebauungsplan werden diese Ziele in Planungsrecht umgesetzt. Gleichzeitig wird entlang der Südtangente eine bauliche Ergänzung und städtebauliche Raumkante formuliert

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

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

Die Planfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,19 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch den Grünstreifen entlang des Bahngeländes im Osten, die Wohnbebauung an der Marstallstraße im Norden und die Südtangente im Süden und Westen.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ ist Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55, „Marstallstraße Südl. Bereich“. Dieser verliert nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ seine Rechtskraft im überplanten Teilbereich.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung vom 02.07.2009 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines B-Plans beschlossen. Nachfolgend wurde am 02.07.2009 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 09.06.2011 um ein Jahr verlängert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ wird die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen gesichert und das Einzelhandelskonzept als Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von 11 592 m<sup>2</sup> und somit weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da hiermit die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

## **4 Örtliche Gegebenheiten**

### **4.1 Nutzung**

Das Gebiet wird geprägt durch einen nahversorgungsrelevanten Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit integriertem Getränkemarkt, einem Discounter (ca. 737 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelnutzungen und einigen Dienstleistungsunternehmen (Trainings- und Wellness - Zentrum). Die Fläche zwischen den Geschäften und der Südtangente beherbergt die notwendigen Stellplätze und eine Autowaschanlage.

### **4.2 Baustruktur**

Die vorhandene Bebauung besteht aus unterschiedlichen Hallen und einigen zweigeschossigen Dienstleistungsgebäuden, die an der Grünfläche entlang der Bahn aufgereiht sind. Die südöstliche Ecke weist ungenutzte Gebäude und Brachflächen auf. Die fehlende Raumkante entlang der Südtangente bietet Potentiale für eine bauliche Ergänzung bei einer möglichen Neuordnung der Stellplatzsituation.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Tieflage der Südtangente zur Bahnunterführung hin, werden einzelne Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Der Standort soll unter Beibehalt der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Märkte zu einem Ergänzungsstandort auch für die in den Festsetzungen definierten, zentrenrelevanten Sortimente ausgebaut werden. Die Neuansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe soll ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Kubaturen bilden den Maßstab für die bauliche Ergänzungen. Die bauliche Kante gegenüber der Bahn soll ergänzt werden, die Stadteinfahrt ‚Südtangente‘ durch eine mögliche Neubebauung ausgestaltet werden.

## **6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Das Umsetzungskonzept zum Einzelhandelskonzept der Stadt +Schwetzingen stellt den Standort als Ergänzungsstandort für nahversorgungsrelevante und bestimmte sonstige zentrenrelevante Sortimente dar, soweit die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Für Ansiedlungen sind die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente wie folgt definiert:

- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Telekommunikationsendgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)

Im Umsetzungskonzept heißt es dazu wie folgt:

„Es handelt sich um jene Sortimente, die bisher in der Innenstadt von Schwetzingen nicht bzw. am Gesamtstandort Schwetzingen kaum vorhanden sind (Branchenlücken in Schwetzingen bzw. Sortimente mit Ansiedlungspotential). Im Falle des Sortiments „Tiere, zoologischer Bedarf“ kommt hinzu, dass dieses aufgrund des erschwerten Abtransportes einzelner Waren (Katzenbäume, Aquarien usw.) in der Innenstadtlage nur schwer ansiedelbar wäre. Im Falle des Sortiments „kleinteilige Elektrowaren“ kann zwar von einem „Handtaschensortiment“ ausgegangen werden. Allerdings ergibt sich in der Realität die Schwierigkeit, dass diese faktisch aufgrund des Verwischens von Grenzen zwischen Unterhaltungselektronik, kleinteiligen Elektrowaren und sonstigen Elektrowaren von Anbietern (= die große Mehrzahl an Anbietern im Markt bieten diese Warengruppen permanent in ihrem jeweiligen Ladenkonzept an) in der Realität unter einem Dach angeboten werden und daher ein Nichtzulassen kleinteiliger Elektrowaren am Standort mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen würde, die Branchenlücke Elektrowaren insgesamt nicht schließen zu können. Sämtliche weitere sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen am Standort „Marstallstraße - südlicher Bereich“ ausgeschlossen werden. Da hier aufgrund der jeweils vorhandenen faktischen Zentrenrelevanz diese Sortimente (vgl. Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher usw.) eine zu starke Konkurrenzsituation zur Schwetzinger Innenstadt bei ansiedlungsentprechender Sortimente am Standort „Marstallstraße - südlicher Bereich“ entstehen und dies zu weiteren Funktionsverlusten der Schwetzinger Innenstadt als Einkaufsstandort führen könnte.“

Deutlich untergeordnete Randsortimente, zu denen auch Aktionswaren gehören, sind als Ergänzung der Kernsortimente zulässig.

Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Nutzungen soll die bestehende Nahversorgungsfunktion für die südwestlichen Stadtteile von Schwetzingen, aber auch für Ofersheim sichern.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte soll nicht mehr zulässig sein.

Die bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe, die in einem Fall die Grenze von 800 qm Verkaufsfläche überschreiten, sollen in der heutigen Größenordnung grundsätzlich weiterbetrieben werden dürfen. Auf dem Grundstück, auf dem

derzeit ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bekleidung eingerichtet ist, ist zukünftig wegen der Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente kein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bekleidung mehr zulässig. Auf dem Grundstück, auf dem sich der großflächige Einzelhandelsmarkt befindet, ist zukünftig eine erneute Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Beide Vorhaben genießen aber aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen Bestandschutz.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist das GE in die Teilbereiche A, B und C eingeteilt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich am Bestand. Die Firsthöhen der Straßen begleitenden Bebauung schaffen einen Übergang zur mehrgeschossigen Bebauung am Neuen Messplatz und zur Wohnbebauung an der Marstallstraße.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkungen durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Eine Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten bis zu einer GRZ von 1,0, wird für die Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahrten zugelassen, um für die mittig angeordneten, kleinen Grundstücke eine Zuordnung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen. Zum Ausgleich werden private Grünflächen ausgewiesen, deren Flächen nicht auf die Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ angerechnet werden und die die vorhandenen Stellplätze gegenüber der Erschließungsstraße abschirmen.

## **6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Die abweichenden Bauweisen ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Für vorhandene Fluchttreppen und sonstige untergeordnete Bauteile wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes und einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit der Gewerbeflächen wurden die örtlichen Gegebenheiten zum größten Teil übernommen. In Teilbereichen ist z.B. durch Überbauung der vorhandenen Stellplätze eine zusätzliche Entwicklung möglich.



## **6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

In Anbetracht der weiträumigen Abgrenzung der Baufelder und zur Wahrung angemessener Abstandsflächen zu den Erschließungsstraßen und den öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen, die auch fernwirksam auf den Standort hinweisen.

## **6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit den Festsetzungen zur Begrünung wird der Versiegelungsgrad beschränkt und ein Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Die vorhandenen einseitigen Baumalleen unterstreichen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen und schaffen städtebaulich bedeutsame Raumkanten. Sie sind deshalb zu erhalten und ergänzen.

## **7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

### **7.1 Lärmschutz**

Für das Bebauungsplangebiet wurde von BS-Ingenieuren, Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auszugsweise als Anlage F dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf eine potenzielle Büronutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Verkehr: Beurteilung nach DIN 18005:

Für einzelne gekennzeichnete Fassaden der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind für eine potenzielle Büronutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die schalltechnische Untersuchung wurden auch die Geräuschauswirkungen in Bezug auf den Gewerbelärm untersucht. Für das Gewerbegebiet wurde das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie als Vorbelastung berücksichtigt. Teilflächen zur Emissionskontingentierung wurden ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Lärmkontingente mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relativ hoch angesetzt werden konnten, ohne dass eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte bei den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten waren. Mit Zusatzkontingenten hätte das Emissionsverhalten innerhalb des Plangebietes noch erhöht werden können. Daher kann in den späteren Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm künftig eingehalten werden können. Im Einzelnen werden die bekannten Ausbreitungsparameter wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung und ggf. sonstige Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Daher ist eine Geräuschkontingentierung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht zwingend erforderlich. Folglich soll keine Ge-

räuschkontingentierung vorgenommen werden. Die Einhaltung der Gewerbelärmwerte nach TA-Lärm kann in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

## **8 Flächen und Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Wasserentsorgung soll im Mischsystem im Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

### **9.2 Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Südtangente und die angegliederte Erschließungsstraße erschlossen.

## **10 Kenndaten der Planung**

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.

**F**

**Anlage 4  
Schalltechnische Untersuchung**

in der Fassung vom Oktober 2010

# G

## **Anlage 5 Sortimentsliste ( ‚Schwetzinger Liste‘ )**

in der Fassung vom Oktober 2010

## Sortimentsliste („Schwetzingener Liste“) – Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2015

Auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Schwetzingen (auch Stadtteile) im Jahr 2008 lässt sich folgende Sortimentsliste für Schwetzingen ableiten (Auflistung)<sup>7</sup>:

<sup>7</sup>Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Schwetzingen vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Schwetzingen tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentsseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

### a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

### b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)

- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

### c) Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), großteilige Sport- und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Erotikartikel

## **2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘**

## 2.

# **SATZUNG**

## **über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘

### **Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009 Stand: 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ maßgebend.

### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Gewerbe südlich der Marstallstraße‘ folgenden Unterlagen:

**A** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.07.2012

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

**B** Anlage 1: 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 ‚Gewerbe südlich



der Marstallstraße‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, und die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 ‚Marstallstraße südlicher Bereich‘ in Kraft getreten am 15.07.1993 für diesen Bereich außer Kraft.

# A

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 05.07.2012

**Anlage 4 zur TA Sitzung am 05.07.2012**

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 'Gewerbe südlich der Marstallstraße'**

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

### **1 Dachform und Dachneigung**

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mindestens 10 Grad, maximal jedoch 28 Grad.

### **2 Dachmaterialien**

Dachflächen mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  und einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit mindestens 0,1 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten.

Unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sowie stark reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig, ausgenommen Glasdächer und Dächer mit zusätzlichen energetischen Funktionen wie Solargewinnung und Photovoltaik.

### **3 Fassadengestaltung**

Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

Stark reflektierende Materialien außer Glas, sowie Fliesen und andere keramische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig

### **4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Pflaster in versickerungsfähiger Bauweise u. ä.) zulässig.

Nicht überbaute Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Drahtzäune sowie Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,80m, gemessen vom angrenzenden Gelände, zulässig. Drahtzäune und Stabgitterzäune sind mit standortgerechten Gehölzen zu hinterpflanzen. bzw. mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

### **5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Betriebe zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhen nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

Die Größe aller Werbeanlagen pro Gebäudeseite darf maximal 3% der zugehörigen

Fassadenfläche betragen.

Nicht zulässig sind:

- mehr als maximal drei Werbeanlagen pro Gebäudeseite und Betrieb
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)

**B**

**Anlage 1  
Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

## **ANLAGE1: BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Dächer**
- 3 Fassadengestaltung**
- 3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen**

## **1 Planerfordernis**

Aufgrund der sich im Plangebiet abzeichnenden Tendenzen zur baulichen Veränderung hat die Stadt Schwetzingen für den Bereich 'Gewerbe südlich der Marstallstraße' die Aufstellung eines Bebauungsplan beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

## **2 Dächer**

Der Bereich 'Gewerbe südlich der Marstallstraße' wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die rechtlichen Regelungen sind für den Bereich der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung so getroffen, dass ein breiter Spielraum individueller Ausgestaltung möglich ist.

## **3 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen ermöglichen eine den Nutzungen entsprechende individuelle Fassadengestaltung, schließen jedoch entlang der Ortseinfahrt störende Farben und Materialien aus.

## **4 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

Im Hinblick auf das Kleinklima und die gestalterische Einbindung von Gebäuden und Stellplätzen in die Umgebung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## **5 Gestaltung von Werbeanlagen**

Die der Stadteinfahrt 'Südtangente' zugeordnete Lage des Quartiers und die Konzentration mehrerer Einkaufsmärkte verlangt Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen.