

# **STADT SCHWETZINGEN**

## **SATZUNGEN**

### **ÜBER**

**1. DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100  
„BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

**2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 100  
„BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

**Vorentwurf  
Stand 06.07.2022**

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

in der Fassung vom 06.07.2022

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100 „BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“**

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:

#### **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze nur in Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb.

##### **Nicht zulässig sind:**

- eigenständige Lagerhäuser und Lagerstätten,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage) als eigenständiger Betrieb ohne Produktions- oder Handwerksbetrieb.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil mit einer Höhe von 102,00 m ü. NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technischen Dachaufbauten darf die realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,00 m überschritten werden.

Die max. Gebäudehöhe darf bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4,00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

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

#### **3.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO sowie durch Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

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

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und Garagen / Carports sind in den Teilbereichen 1a, 1b und 3 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Teilbereich 2 sind Stellplätze und Garagen / Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen für Fahrräder, Wege, Zäune und Müll sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Unterbringung einer Parkanlage. Sie ist als Vegetationsfläche parkartig zu gestalten.

Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen insbesondere Wege, Befestigungen, WC-Anlagen sowie weitere Zubehöranlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

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

### Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung

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

### Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen, zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

**Ausgleichsmaßnahmen (aus E/A-Bilanzierung)  
(Ergänzung im weiteren Verfahren)**

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

Die Pflanzung ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### **Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

### **Pflanzgebot „Anlage von Grünflächen“**

Die Gestaltung der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Rasen-/Wiesenfläche mit Hecken, Sträuchern und Baumgruppen vorzunehmen.

### **Pflanzgebot „Pflanzung von Hochstämmen“**

Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Als Pflanzgebot zur Stellplatzeingrünung gilt, dass bei der Herstellung von Stellplätzen je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Baumart 2. Ordnung) auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Als Pflanzgebot Baumpflanzung entlang Straßen gilt, dass ein standortgerechter Laubbaum (Baumart 2. Ordnung) auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus* Frans Fontaine), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides* emerald Queen), Silberlinde (*Tilia tomentosa* brabant), Amberbaum (*Liquidambar styracifolia*), Roterle (*Alnus spaethii*), Gleditsie (*Gleditsia spec.*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Flächen für Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung: Festsetzung pro angefangene

400m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche 1 Laubbaum bzw. auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum (siehe Artenliste im Anhang) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich, die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

#### **Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10% Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc./ mit Ausnahme von Solaranlagen) und Glaskuppeln. Die Summe dieser Flächen darf insgesamt nur bis zu maximal 20% der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen.

In Kombination mit der Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

#### **8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz vor Verkehrslärm für geplante neue Bebauungen bzw. für bereits bestehende Gebäude im Rahmen von künftigen Umbauten oder Sanierungen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Beuth Verlag GmbH, Berlin), für die in nachfolgend dargestellter Abbildung (Abb. 1) ersichtlichen Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel eingehalten werden.

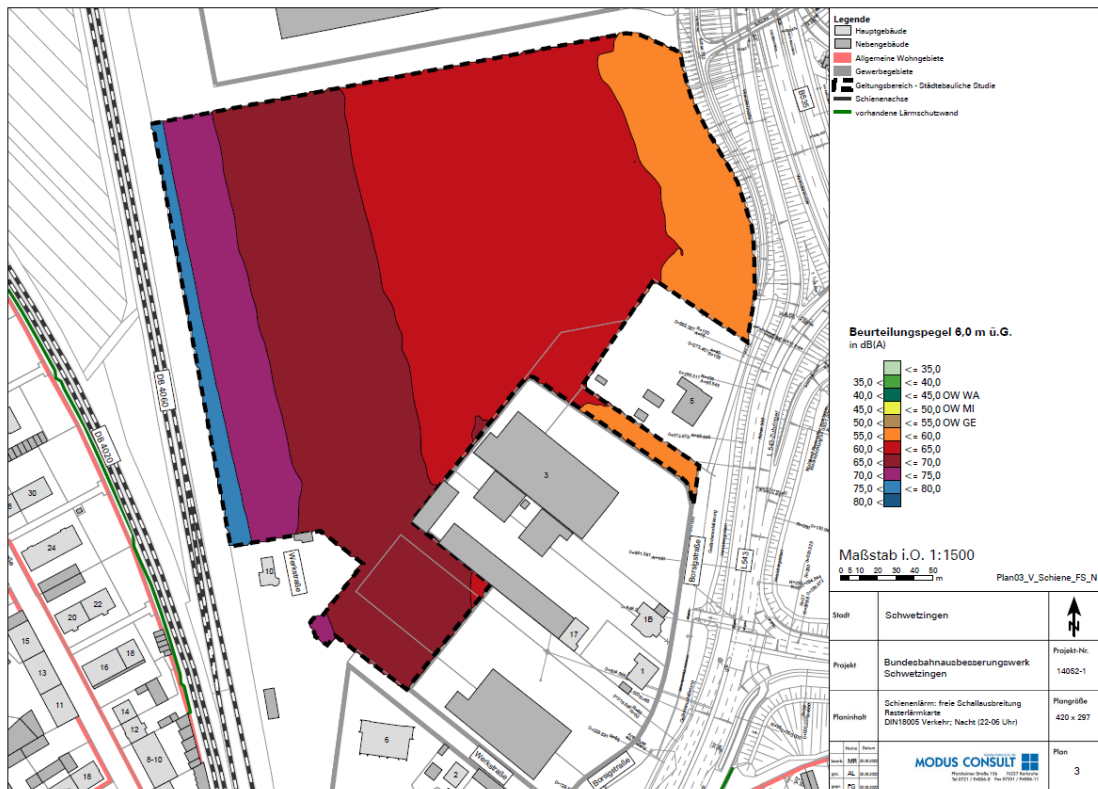


Abbildung 1 – maßgebliche Außenlärmpegelbereiche:

Hinweis:

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche ergänzend dargestellt. Die Darstellung in der Planzeichnung ist vorbezeichneter Abbildung entnommen.

**(Ergänzung im weiteren Verfahren)**

**9. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100 „BUNDESBAHNAUSBESSERUNGSWERK SÜD“

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

### 1. Dächer

Es sind Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

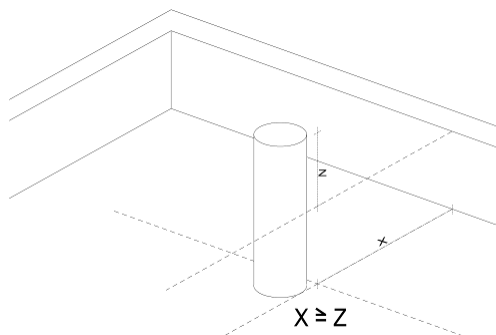


Abbildung 2 – Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

### 2. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

### 3. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (d. h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Darüber hinaus gilt: Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf 8 m beschränkt.
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafel und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup>.
- 

Maximal 10 % der Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten oder laufendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer, Booster oder Ähnliches (Lichtwerbung am Himmel).

Automaten sind nur Gebäude nicht der Vorgartenzone zulässig.



#### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäudefassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Winkel  $< 90^\circ$  zugewandt sind, sowie die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der gedachten seitlichen Verlängerung der oben bezeichneten Gebäudefassaden parallel zur Verkehrsfläche (Vorgartenzone), dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

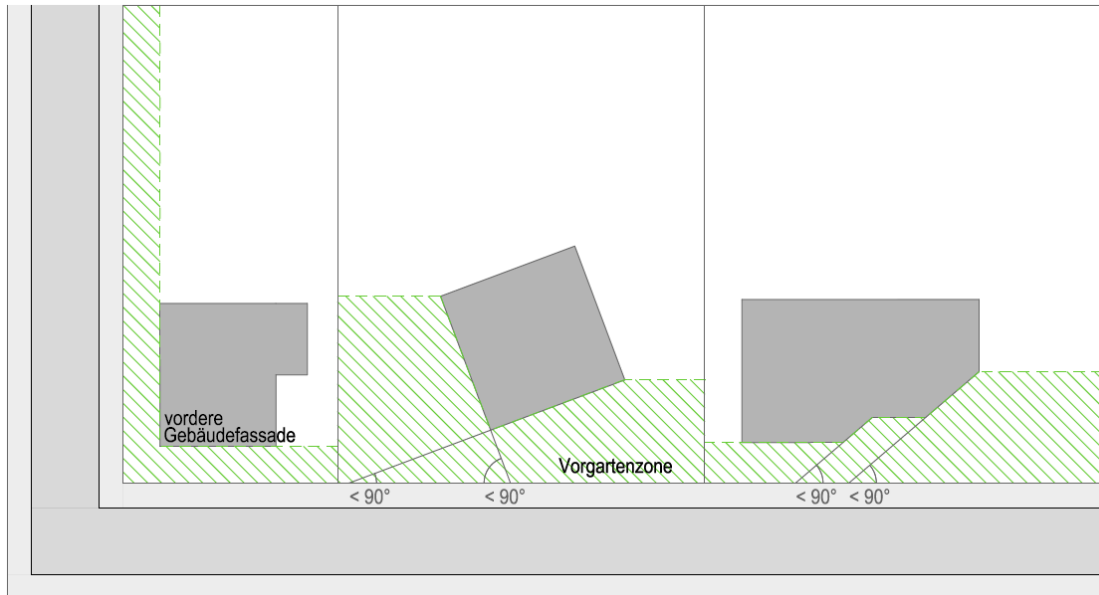


Abbildung 3 – Beispielskizze Vorgartenzone

#### 5. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

#### 6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt  $45^\circ$ . Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

#### 7. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

**ANLAGE**  
**- EINZELHANDELSERLASS DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG -**

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Kunst/Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

**Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen**

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

**In der Regel zentrenrelevante Sortimente**

Teppiche (ohne Teppichböden)

Blumen

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel