

**Stadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 76/1**  
**„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung**  
**HINWEISE (Entwurf)**

Stand: 20.09.2023

## **HINWEISE:**

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung der Stadt Schwetzingen

### **1. Schallschutz DIN 4109**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweis aufgenommen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage X) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

### **2. Immissionsschutz**

Bei der Ausbildung der Zufahrten und Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum notwendig sein. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass mit ggf. vorzusehenden Maßnahmen zum Schallschutz die Richtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet für die angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und

**Stadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 76/1**  
**„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung**  
**HINWEISE (Entwurf)**

Stand: 20.09.2023

Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:

Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, [sven.jaeger@rps.bwl.de](mailto:sven.jaeger@rps.bwl.de), 0721/926 -4838

#### 4. Altstandort

Auf den südlichen Bereichen der Grundstücke Flst. Nr. 1206, 1210/20 und 1210/25 befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Bauunternehmen Mehner, Maximilianstr. 14a“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/ Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3000 als „A-Fall (Archivieren“) verzeichnet. Auch bei „A-Fällen“ ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Ehemalige Fleischfabrik“. Dieser Standort ist nicht im Altlasten-/ Bodenschutzkataster verzeichnet. Die ehemalige Fleischfabrik ist grundsätzlich als umweltrelevant einzustufen.

Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erst möglich, wenn der Eigentümer durch fachkundige Gutachter eine **historische Erkundung** durchführen lässt, um festzustellen, ob während des Betriebs des Fleischwerks wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden. Sollte dies der Fall sein, wäre der Standort altlastenrelevant. In diesem Fall ist der Eigentümer verpflichtet, den Boden nach BBodSchG zu sanieren.

#### 5. Pflanzenverwendung

Die Auswahl der Gehölzart richtet sich nach den Empfehlungen des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BUGG) i.V.m. der zur Planung aktuellen GALK Straßenbaumliste<sup>1</sup>. Koniferen sollen vermieden werden.

Die Pflanzgruben sind mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat herzustellen (gemäß FLL Richtlinie)

Die Pflanzungen sollen spätestens innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden. Die Flächen sind durch regelmäßige Pflege in ihrer Typik zu erhalten und entwickeln.

#### 6. Telekommunikation

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist frühestmöglich Kontakt mit dem Vertrieb der Deutschen Telekom (Ansprechpartner: Frau Engel Tel.: +49 711 9994736, Mail: [Ana-Pia.Engel@telekom.de](mailto:Ana-Pia.Engel@telekom.de)) oder deren Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) aufzunehmen.

<sup>1</sup> Galk Straßenbaumliste im Internet abrufbar, Gehölzempfehlungen BUGG bei der Geschäftsstelle

**Stadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 76/1**  
**„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung**  
**HINWEISE (Entwurf)**

Stand: 20.09.2023

Nur so können rechtzeitig Planung und Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich neben Hausversorgungen keine weiteren Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

## 7. Stromversorgung/ Trafostation

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind **Stromversorgungsleitungen** der Netze BW vorhanden.

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.

Es wird gebeten, den Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail [PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de](mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de), zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Derzeit wird ein Teil des Geltungsbereiches über die kundeneigene Trafostation „Schiefer“ versorgt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieses Gebäude abgerissen werden und damit die Kunden-Trafostation entfallen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Die Baufirmen haben Lagepläne einzuholen, um Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen zu vermeiden. Die Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Für die Stromversorgung im Plangebiet ist die Errichtung einer **Trafostation** erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist die Trafostation in die Hauptgebäude zu integrieren. Abweichend hiervon ist eine Trafostation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Kombination mit Nebenanlagen (bspw. Auto-Lift, Müllsammelplatz, ...) zulässig. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie bspw.

**Stadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 76/1**  
**„Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“, 1. Änderung**  
**HINWEISE (Entwurf)**

**Stand: 20.09.2023**

Kabelverteilerschränke sind ebenfalls nur in Kombination mit Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die rechtliche Sicherung der Trafostation ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Der Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail [PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de](mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de), ist frühzeitig zu beteiligen.

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Plangebietes wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

#### 8. Photovoltaik-Pflicht

Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg KlimaG BW vom 07.02.2023 besteht für sämtliche Neubauten die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Näheres ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO vom 11.10.2021, die sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude gilt.

#### 9. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schwetzingen eingesehen werden.