



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 101
und
Örtliche Bauvorschriften
„Bismarckstraße – Marstallstraße“

ENTWURF

20.09.2023

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
inklusive Hinweise
3. Begründung

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162/ 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 „Bismarckstraße - Marstallstraße“

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, S. 26).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Bismarckstraße - Marstallstraße“ der Stadt Schwetzingen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird auf **sonstige Weise** festgesetzt.
Zulässig sind:

- Wohngebäude entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- freie Berufe und Berufe, die in ähnlicher Art ausgeübt werden m Sinne von § 13 BauNVO mit Ausnahme von heilkundlichen Berufen
- Tiefgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Traufhöhe **TH**, die obere Außenwandbegrenzung **OAB (OAB 1 + OAB2)** und die Zahl der Vollgeschosse **Z** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 0,7, die Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,9 jeweils als Höchstmaß.

2.2 Für die Höhe der baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Traufhöhe, Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung jeweils als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die obere Außenwandbegrenzung ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Gehweghinterkante).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Bei Gebäuden mit einer Flachdachbebauung ist der obere Bezugspunkt für die obere Außenwandbegrenzung die Oberkante Attika.

Bereiche	1	2	3	4
	Mansarddach	Mansarddach	Mansarddach	Flachdach/ Staffelgeschoss
Traufhöhe TH	4,50 m	4,50 m	8,20 m	
Gebäudehöhe GH	8,20 m	8,20 m	11,90 m	

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

Bereiche	1	2	3	4
obere Außenwandbegrenzung				OAB1 = 4,50 m OAB2 = 7,00 m

Ausnahmsweise ist im begründeten Einzelfall eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen bis zu 0,30 m zulässig.

- 2.3 Die obere Außenwandbegrenzung darf durch eine Brüstung (OK Handlauf) um bis zu 0,80 m überschritten werden.
- 2.4 Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf begrünten Flachdächern darf die zulässige obere Außenwandbegrenzung um die maximale Konstruktionshöhe von 0,65 m ab Oberkante Attika überschritten werden.
- 2.5 Es gilt die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Im Bereich 1 und Bereich 3 gilt die geschlossene Bauweise **g**.
- 3.2 Im Bereich 2 gilt die abweichende Bauweise **a1**: geschlossen mit einseitigem seitlichen Grenzabstand beim Endgebäude.
- 3.3 Im Bereich 4 gilt die abweichende Bauweise **a2**: halb offen mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte **Baulinien** und **Baugrenzen** in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

- 4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sowie ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche **GFL** ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt mit einem 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Anliegers im Bereich 1.

6. Bauliche und technische Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung, Hochwasserschutz i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nrn 16c, 20 und 25a BauGB

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

6.1 Vermeidung/ Verminderung von Niederschlagswasser/ Niederschlagsabfluss von Belagsflächen

Das Niederschlagswasser von Belagsflächen im Innenhof ist flächig und/ oder über Punkt-/ Linienentwässerung

- a) bei unterbauten Freiflächen nach Rückhaltung im System zur Dachbegrünung gedrosselt abzuleiten über die Rigole unter der Tiefgarage mit vorgeschaltetem Filter,
- b) bei nicht unterbauten Freiflächen über den begrünten Oberboden

in den lokalen Grundwasserkörper zu versickern.

6.2 Lokale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von begrünten und befestigten Dachflächen

Über die Örtliche Bauvorschrift **Ziffer 1** hinaus ist das überschüssige Niederschlagswasser in die vorhandene Rigole unter der Tiefgarage einzuleiten und zu versickern. Die Ableitung von Regenwasser hat über eine Drossel zu erfolgen.

Dies erfolgt

- a) bei den nicht überbauten Teilen der Tiefgarage über ein Retentionsdach mit Drossel. Das Niederschlagswasser ist im Dauerstau im System zurückzuhalten, durch Kapillarsäulen für die Wasserversorgung der Begrünung zu nutzen und über die Vegetationsflächen zu verdunsten.
- b) bei dem Flachdachgebäude über die Herstellung eines Solargründachs mit Drossel.
- c) bei den nicht begrünten Mansardendächern durch Ableitung über Regenfallrohre in die Rigole.

Die Drosselungswirkung des Gesamtsystems mit Dachbegrünung in die Rigole ist auf 1,8 l/s bezogen auf den 30-jährlichen Bemessungsregen einzustellen.

Ein Anschluss des Versickerungssystems an den Kanal ist nur als Notüberlauf mit Einleitmengen bis 14,09 l/s nach der Vorgabe der Stadt zulässig.

6.3 Intensivbegrünung der Flachdächer

Flachdächer sind **intensiv** mit Systemen zu begrünen, die einen permanenten Wasserspeicher im Dachaufbau aufweisen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 30 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Flachdächer sind als Solargründach auszubilden. Dabei sind auf 60 % der Dachfläche Solarmodule über Aufständern zu belegen. Die gesamte Dachfläche ist mit **einer niedrigen Stauden-/Gräsermischung** zu begrünen.

Kommentiert [sc1]: Ulrike Sacher

6.4 Intensivbegrünung nicht überbauter Teile der Tiefgarage

Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind intensiv mit Systemen zu begrünen, die einen permanenten Wasserspeicher im Dachaufbau aufweisen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 33 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

Die Flächen außerhalb der Belagsflächen sind intensiv mit Heckenstrukturen, Einzelgehölzen, Stauden und Gräser, einer Blumenwiese, Kleinsträuchern und Rasen zu begrünen. Die flächige Begrünung muss nicht die Gesamtheit der aufgeführten Vegetationstypen repräsentieren. Der Wurzelraum für Hecken- und Gehölzpflanzungen von mindestens 50 cm Substratstärke ist über Randelemente herzustellen.

6.5 Begrünung nicht unterbauter Flächen

Nicht unterbaute Grundstücksflächen sind vielfältig mit Blühsträuchern, Rosen, Stauden und artenreicher Blumenwiese (mind. 50% Anteil an Blumen) zu begrünen. Die flächige Begrünung muss nicht die Gesamtheit der aufgeführten Vegetationstypen repräsentieren. Nutzpflanzenanbau ist zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

6.6 Fassadenbegrünung

Die Wandflächen der Flachdachbebauung sind flächig mit ~~Fensterlose Wandflächen~~ sind auf einem Anteil von mind. 50% durch Kletterpflanzen, bepflanzten Rankgerüsten oder vertikalen Bepflanzungssysteme zu begrünen.

6.7 Umsetzung der Begrünung und Pflege

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

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-**Bauschalldämm-Maß** ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Beuth Verlag GmbH, Berlin*¹) zu ermitteln ist:

$R'_{w, ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

*¹ Dieses Regelwerk ist bei der Stadt Schwetzingen einsehbar

Stadt Schwetzingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
„Bismarckstraße - Marstallstraße“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

Stand: 20.09.2023

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus Anlage 4 zu den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung vom 11. April 2023 des Ingenieurbüros GENEST, Ludwigshafen abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Hierzu der **Anhang 1**.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

8. Bedingte Festsetzung

§§ 9 Abs. 2 und 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom **XX.XX.XXXX** unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Bismarckstraße - Marstallstraße“ der Stadt Schwetzingen.

1. Gestaltung der Einfriedungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Einfriedungen sind nur als Zäune mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Im Bereich von Terrassen ist in einer Tiefe von max. 3 m seitlicher Sichtschutz mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen wie (Gabionen)Mauern, Holzwände, Glas- oder Metallscheiben, u.ä. sind unzulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die jeweilige Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

2. Lokale Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen – soweit im Sinne von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – ist auf dem Grundstück zur Versorgung der Vegetation zu nutzen. Hierzu Ziffer **Ziffer 6.2** der planungsrechtlichen Festsetzungen.

HINWEISE

1. 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt

Es wird auf die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen verwiesen, die am 01.10.2019 in Kraft getreten ist. Die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

VM 1 – Aufhängen von Starennistkästen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind 4 Starennistkästen aufzuhängen.

VM 2 – Aufhängen von Fledermauskästen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind 4 Fledermauskästen aufzuhängen.

3. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z. B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zu verwenden.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Das Pflanzenmaterial Gehölze und Rosen müssen den FLL-Richtlinien zur „Gütebestimmung bei Baumschulpflanzen“ entsprechen.

Mindest-Pflanzgrößen: Hochstämme Stammumfang 16-18 cm, Heister 200 – 250 cm, Auswahl Gehölzart nach den Empfehlungen des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BUGG) i.V.m. der zur Planung aktuellen GALK Straßenbaumliste¹.

5. Archäologische Denkmalpflege

Es wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei

¹ Galk Straßenbaumliste im Internet abrufbar, Gehölzempfehlungen BUGG bei der Geschäftsstelle

der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Folke Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de).

6. Nutzung der Gewerbeeinheit

Im Hinblick auf den Bau der Gewerbeeinheiten wird darauf hingewiesen, dass z. B. medizinische bzw. körpernahe Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen usw. einer baurechtlichen Genehmigung auch durch das Gesundheitsamt bedürfen.

7. Altlasten/ Bodenschutz

Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder Schädlichen Bodenveränderung hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

8. Telekommunikationsanlagen Deutsche Telekom GmbH

Im Plangebiet befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. 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 Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind 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.

Die Bauherren sollen sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen.

9. Leitungen der Netze BW GmbH

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW vorhanden.

Die Stromversorgung für das Gebiet wird voraussichtlich über die südlich an das Gebiet grenzende Trafostation Marstallstr. 47/1 erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische

Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

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

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.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449 05
Fax.(07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

10. Photovoltaikpflicht

Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) besteht für sämtliche Neubauten die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen. Näheres ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf vom 11.10.2021 (GBl. S. 610).

11. Vorschriftennachweis

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Archäologischer Prüffall

Durch die Planungen ist in Schwetzingen ein archäologischer Prüffall gem. DSchG BW betroffen:

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Schwetzingen (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103234857, siehe digitale Anlage ADAB Export)

Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Einer Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege nur unter der Auflage **bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen** zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html> .

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Folke Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de).