



Bebauungsplan

Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“

2. Teiländerung

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1

68723 Schwetzingen

Textliche Festsetzungen

- ENTWURF -

Fassung Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 04.12.2024

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

www.firu-mbh.de

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“</u> Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“ festgesetzt.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.1.1	Zulässig ist ein Sportfachmarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 2.400 m² und einer Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (MindestVK) von 1.800 m² inklusive einer Außenverkaufsfläche von 200 m². Für die einzelnen Sortimente gelten dabei folgende Sortimentsbeschränkungen: Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig: - Campingartikel und Zubehör (z.B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsäcke, Zelte, Tische, Stühle) sowie großteilige Sportartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer) auf maximal 1.500 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche - Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Schuhe) auf maximal 300 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Auf maximal 800 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Sortimente zulässig: - Bekleidung (hier Sportbekleidung) - Kleinteilige Sportartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Bälle, Schläger) - Schuhe (auch Sportschuhe) Die zentrenrelevanten Sortimente sowie das nicht zentrenrelevante Sortiment Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hiervon nicht erfasst sind Bekleidung und Schuhe) sind insgesamt auf maximal 900 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Maßgeblich für die vorgenannten Sortimentslisten ist das vom Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18.12.2019 beschlossene Einzelhandelskonzept zur Einzelhandelssteuerung in	§ 11 Abs. 2 BauNVO

	Schwetzingen (Umsetzungskonzept) mit Stand Juli 2019 und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Schwetzingener Liste). <u>Definition der Verkaufsfläche:</u> Verkaufsfläche ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die dem Kunden zugänglich ist. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Flächen des Windfangs und des Kassensbereichs sowie die Flächen außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.	
1.2	<u>Gewerbegebiet GE</u> Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.	§ 8 BauNVO i.V.m.
1.2.1	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2.2	Unzulässig sind: 1. Einzelhandelsbetriebe, 2. Lagerplätze, 3. Tankstellen, 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, 6. Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden, 7. Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, 8. Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	§ 1 Abs. 5 BauNVO

2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
2.1.1	Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der baulichen Anlage.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.2	Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.3	Ausnahmsweise können die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Haustechnik, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (insbesondere Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden.	
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
5	Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
5.1	Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V.m
6.1	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
6.2	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO

7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1	Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als private Verkehrsflächen mit den Bezeichnungen „prV ₁ – Zufahrt Lager“ und „prV ₂ – Zufahrt Stellplätze“ in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und durch den jeweiligen Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.	
7.2	Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.	
7.3	Betriebszugehörige Verkehrsflächen für An- und Ablieferverkehre sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig.	
8	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
8.1	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9.1	Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche zulässig.	
9.2	Auf den Grundstücken sind die versiegelten Flächen so zu gestalten, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.	
10	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10.1	Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden private Grünflächen mit der Bezeichnung „pG“ festgesetzt.	

11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1	<u>Befestigung von Grundstücksflächen</u>	
11.1.1	Neu anzulegende Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange sowie die Art der Nutzung nicht entgegenstehen.	
11.1.2	Offene Stellplätze (ohne Überdachung) für PKW sind aus wasserdurchlässigen Rasenfugenpflaster sowie Rasenschotter zulässig.	
11.2	<u>Außenbeleuchtung</u>	
11.2.1	Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenken. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.	
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1	<u>Dachbegrünung</u>	
12.1.1	Dächer sind flächig extensiv unter Beachtung der Vorgaben zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,10 m. Als Substrat sind geeigneter Oberboden oder sonstige Substrate zu verwenden, die Begrünung erfolgt über Initialpflanzungen. Initialpflanzungen erfolgen mit Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.61 LUBW (2018), insbesondere Aira-Arten, Filago-Arten, Ornithopus perpusillus, Potentilla incana, Teesdalia nudicaulis, Thymus serpyllum, Vulpa bromoides etc. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Die Dachbegrünung muss regelmäßig gepflegt und instandgehalten werden, um die Retentionsfähigkeit zu gewährleisten. Dazu gehören Maßnahmen wie das Entfernen von unerwünschtem Pflanzenwuchs und das Nachfüllen von Substrat.	

12.2	<u>Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen</u>	
12.2.1	Auf Stellplatzanlagen ist gemäß „Grundsatzentscheidung zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplätzen in Bebauungsplanverfahren“ der Stadt Schwetzingen vom 24.07.2024 je angefangener 4 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.	
12.3	<u>Anlage privater Grünflächen (pG)</u>	
12.4	Je angefangene 400 m ² ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU mind. 14-16 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
12.5	<u>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u>	
12.5.1	Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
12.5.2	<u>Restriktion im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung</u>	
12.5.3	Bäume und Sträucher müssen von den Leiterstellen der 110-kV-Leitung stets einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens darf eine Höhe von 18,20 m nicht überschritten werden. Neubepflanzung im unmittelbaren Bereich der 110-kV-Leitung sind unzulässig.	
13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
13.1	Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L1) für ein Leitungsrecht für die 110-kV-Leitung nebst Schutzstreifen zugunsten des Versorgungsunternehmers Netze BW GmbH festgesetzt.	

14	Artenvorschlagslisten																									
14.1	Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. <table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Castanea sativa</td><td>Esskastanie</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr><tr><td>Quercus cerris</td><td>Zerreiche</td></tr><tr><td>Carpinus betulus Frans Fontaine</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr><tr><td>„Emerald Queen“</td><td>Sorte „Emerald Queen“</td></tr><tr><td>Liquidambar styracifolia</td><td>Amberbaum</td></tr><tr><td>Gleditsia</td><td>Gleditschie</td></tr><tr><td>Alnus spaetii</td><td>Roterle</td></tr><tr><td>Tilia tomentosa brabant</td><td>Siberlinde</td></tr></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	Castanea sativa	Esskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus cerris	Zerreiche	Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“	Liquidambar styracifolia	Amberbaum	Gleditsia	Gleditschie	Alnus spaetii	Roterle	Tilia tomentosa brabant	Siberlinde	
Botanischer Name	Deutscher Name																									
Castanea sativa	Esskastanie																									
Quercus petraea	Traubeneiche																									
Quercus cerris	Zerreiche																									
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche																									
Acer campestre	Feldahorn																									
Acer platanoides	Spitzahorn																									
„Emerald Queen“	Sorte „Emerald Queen“																									
Liquidambar styracifolia	Amberbaum																									
Gleditsia	Gleditschie																									
Alnus spaetii	Roterle																									
Tilia tomentosa brabant	Siberlinde																									
14.2	Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird ergänzend auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.																									
15	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB																								
15.1	Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und auf mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,50 m.																									
15.2	Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie die westlich des Plangebietes verlaufende DB-Bahnstrecke auftreten.																									
15.3	Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.																									

Örtliche Bauvorschriften		
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO) in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB.		
1.	Werbeanlagen	§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
1.1.	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
1.2.	Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel.	
1.3.	Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, mit Abstand montiert und von vorne angestrahlt oder selbst leuchten. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe 10 m nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. 45 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.	
1.4.	Die Errichtung von (Werbe-)Pylonen ist unzulässig.	
2.	Dachform und -neigung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
2.1.	Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig.	
3.	Fassadengestaltung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
3.1.	Leucht- und Signalfarben sowie stark reflektierende Materialien – außer Glas – sind unzulässig.	
4.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
4.1.	Einfriedungen dürfen nicht bodentief geschlossen sein. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass der untere Bereich zwischen Geländeoberkante und Einfriedung eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleingetier aufweist. Der Abstand zur Geländeoberkante muss mindestens 0,10 m betragen, es sei dem der Durchlass kann durch geeignete Gestaltungselemente wie	

Nachrichtliche Übernahmen		
1	Oberirdische Leitungsverläufe – hier: 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH - sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
2	Gem. § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der K 4144 in einer Entfernung von bis zu 15,00 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) nicht errichtet werden (Anbaubeschränkungen). In einer Entfernung von bis zu 30,00 m ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.	§ 9 Abs. 6 BauGB

D Hinweise		
1	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	
1.1	<u>Bauarbeiten</u>	
1.1.1	Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Bei den späteren Bauarbeiten darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	
1.2	<u>Oberleitung</u>	
1.2.1	Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4,00 m – Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hinreichen können, sind mit einer Bahnerdung	

	zu versehen. Die Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden.	
1.3	<u>Kranvereinbarung</u>	
1.3.1	Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahn-anlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Grundsätzlich sind Kranvereinbarungen (und ggf. Bahnerdung) auch bei Schwenkbegrenzung not-wendig, wenn der Kran bei Freischaltung in der Arbeitsruhe (Windschutz) über den Gleisbereich schwenken könnte.	
1.4	<u>NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe</u>	
1.4.1	Das Vorhaben NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe ist im Bundesverkehrswegeplan 2023 (BVWP) im Projekt 2-004-V03, Korridor Mittelrhein: Zielnetz 1, im vordringlichen Bedarf enthalten. Ziel des Vorhabens ist die Engpassauflösung zwischen den benachbarten Neu- und Ausbauvorhaben, die NBS Frankfurt-Mannheim im Norden und die ABS/NBS Karlsruhe – Basel im Süden. Die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten stärkt den gesamten Schienenverkehr für eine nachhaltige Mobilität. Bei der NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe fokussiert sich die Deutsche Bahn aktuell auf die Linienfindung und die technische Machbarkeit der zu planenden, neuen Eisenbahninfrastruktur. Als erster großer Meilenstein steht am Ende dieses Planungsschrittes, vsl. im zweiten Halbjahr 2024, die Festlegung einer Vorzugsvariante und damit die Einleitung einer Raumverträglichkeitsprüfung. Im Rahmen der Vorbereitungen der Raumverträglichkeitsprüfung hat die Deutsche Bahn für zwei neue Gleise einen Suchraum gewählt, der sich von Karlsruhe bis Mannheim über die gesamte Rheinebenen erstreckt und den	

	Osten durch den Kraichgau so-wie im Westen durch den Pfälzerwald begrenzt wird. Grundlage für die Ermittlung einer genehmigungs- und finanzierungsfähigen Lösung, welche gleichzeitig die verkehrlichen und betrieblichen Projektziele erfüllt, bilden die Zielsysteme „Umwelt“, „Raum-ordnung“ und „Verkehr, Technik, Wirtschaft“. Nach aktuellem Planungsstand verlaufen die Linienvarianten R1 bis R5 (von insgesamt 8 Varianten) im Raum Schwetzingen ähnlich. Die Varianten verlaufen als Tunnel, am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets Schwetzingen und tangieren nicht die Fläche im Bebauungsplan. Gegenseitige Auswirkungen auf die Vorhaben der Deutschen Bahn und der Stadt Schwetzingen können, aufgrund des noch laufenden Trassenfindungsprozesses, aus heutiger Sicht noch nicht ausgeschlossen werden. Eine verfestigte Aussage bezüglich möglicher Betroffenheiten kann erst nach Festlegung der Antragsvariante (vgl. 2. Halbjahr 2024) getroffen werden. Wir bitten darum in den weiteren Planungsschritten beteiligt zu werden (den jeweils aktuellen Planungsstand finden Sie unter www.mannheim-karlsruhe.de).	
1.5	<u>Emissionen / Immissionen</u>	
1.5.1	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Einhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	
1.6	<u>Weitere Hinweise</u>	
1.6.1	Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 041 Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe Dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com	

2	Kampfmittel	
2.1	Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.	
3	Archäologische Denkmalpflege - §§ 20 und 27 DSchG	
3.1	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.	
4	Altlasten / Bodenschutz	
4.1	Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist fachgutachterlich entweder die schutzbezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen oder ergänzenden Oberbodenproben oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen.	
4.2	Sofern bei Bau- oder Erdarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.	
5	Netze BW GmbH – 110-kV-Leitung	
5.1	Einer Ausweisung von Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann seitens des Betreibers Netze BW GmbH nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:	
5.2	Die max. zulässige Gebäudehöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 102,20 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden. Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung	

	vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW GmbH durchgeführt werden.	
5.3	Die erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Untergeordnete Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW GmbH.	
5.4	Die max. Höhe von Nebenanlagen sowie weitere untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 105,20 m NHN. Eine Überschreitung der max. zul. Höhe durch untergeordnete Bauteile ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt. Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände, so dass auch seitlich zum Schutzstreifen Mindestabstände eingehalten werden müssen.	
5.5	Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30,00 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen (zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.	
5.6	Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 102,20 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.	
5.7	Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelnen mit der Netze BW GmbH abzustimmen.	
5.8	Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgm-bodenordnung@netze-bw.de	
5.9	Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.	
5.10	Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.	

5.11	Es wird darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 3,00m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtung (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00m eingehalten wird.	
5.12	Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.	
5.13	Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe / Gemische / Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.	
5.14	Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.	
5.15	Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Nord-HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: Auftragszentrum-Nord-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen. Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen. Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 4,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.	

6	Stromtrassen / Leitungsverläufe	
6.1	Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt bereits über bestehende Kundentrafostationen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird auf das Einholen von Lageplänen verwiesen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941) 932-449 Fax. (07941) 932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de	