

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 82/2 "Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk" - 2. Teiländerung



Planzeichenerklärung

- GE

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: "Größtflächiger Einzelhandelsbetrieb"- Sportfachmarkt

3. Bauweise, Baualten, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

prV1

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: prV1 Zufahrt Lager

prV2

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: prV2 Zufahrt Stellplätze

Einfahtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Regenwasser, hier Retentionsfläche/ Versickerungsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptbauversareilungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch hier: 110kV Freileitung mit Schutzstreifen (49,0 m) gem. Planentwurf

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

pg

Private Grünflächen

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Sti Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone K 4144: 15 m ab Fahrbahnrand

Nutzungs-klassifizierung

SO "Sonstige Sondergebiete" GRZ L1 2 a GRHmax = 138,0 m ü. NNH MinHöheV = 1.800 m V (Wasser = 2.400 m ü. NNH) Innenmax. 2.200 m V (Innenhöhen max. 200 m V (Außenfläche))

Art der baulichen Nutzung GRZ Bauweise Max. Gebäudehöhe in m Vm Zulässige Gesamtverkaufsfläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalten (Planzeichenvordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LbauO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, Nr. 5. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Landesplanungsgesetz (LPiG) in der Fassung vom 10.07.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 07.02.2023 (GBl. S. 98).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LkrWG) in der Fassung vom 17.12.2020, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LbBSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247).

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Größtflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“ § 11 Abs. 2 BauNVO

Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Größtflächiger Einzelhandelsbetrieb – Sportfachmarkt“ festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind Sportfachmärkte mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 2.400 m² und einer Mindestgröße der Gesamtverkaufsfläche (MindestVK) von 1.800 m², davon innerhalb eines Gebäudes maximal 2.200 m² Verkaufsfläche und auf einer Außenfläche maximal 200 m² Verkaufsfläche.

Für die einzelnen Sortimente gelten dabei folgende Sortimentsbeschränkungen:

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig:

Campingartikel und Zubehör (z.B. Campingausrüstung, Kocher, Schlafsacke, Zelte, Tische, Stühle) sowie großflächige Sportartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer) auf maximal 1.500 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hier von nicht erfasst sind Bekleidung und Sportschuhe) auf maximal 300 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Die zentrenrelevanten Sortimente sowie das nicht zentrenrelevante Sortiment Fahrräder (aller Art) und Fahrradzubehör (hier von nicht erfasst sind Bekleidung und Sportschuhe) 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 Schwetzingen (Umsetzungskonzept) mit Stand Juli 2019 und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Schwetzinger Liste).

Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die dem Kunden zugänglich ist. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Flächen des Windfangs und des Kassenbereichs sowie die Flächen außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.

2. Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO I.v.m.

2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

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 ausübt oder angeboten werden,

7. Sexshops und solche Betriebe, deren beachtliche 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).

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.v.m.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NNH). Die maximale Erdschlossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

2.2.3 Ausnahmeweise 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, Empfänger, Antennen, Lichtmasten, Strahlenschutzöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlagen, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden.

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.

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.

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.

6.2 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als private Verkehrsflächen mit den Zeichnungen „prV1 – Zufahrt Lager“ und „prV2 – 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 Abfuhrverkehr 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.

8.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichtwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie die westlich des Plangebietes verlaufende DB - Bahnstrecke auftreten.

8.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodenaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsaufstände zulässig.

9. Anlagen zur 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.

10.2 Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1.1 Neue anzuwendende 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.

10.1.2 Offene Stellplätze (ohne Überdachung) für PKW sind durch wasserdurchlässige Materialien herzustellen.

10.1.3 Außenbeleuchtung § 8 BauNVO I.v.m.

10.1.3.1 Als Außenbeleuchtung sind nur insekten schonende Leuchtentypen mit geschlossenen, insekten dichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichs abzudecken. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insekten schonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin (bei der Wellenlänge über 540 nm (Nanometern) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 Dachbegrünung § 1 Abs. 5 BauNVO

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 Sandraun kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.61 LUBW (2018), insbesondere Aira-Arten, Flugs-Arten, Ornithopus perispermus, Potentilla incana, Teesdalia nudicaulis, Thymus serpyllifolius, Vulpa bromoides etc.

12.1.2 Die Dachbegrünung 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 Bepflanzung von Pkw-Stellplätzen

12.2.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangener 4 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.v.m.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 Die Höhe der baulichen Anlagen § 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.

2.2.2 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NNH). Die maximale Erdschlossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

2.2.3 Ausnahmeweise 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, Empfänger, Antennen, Lichtmasten, Strahlenschutzöffnungen, Schornsteine, Brüstungen oder Absturzsicherungen, Klimaanlagen, 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.

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.

Botanischer Name Deutsche Name

Castanea sativa Eskastanie

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus cerris Zerreiche

Carpinus betulus Frans Fontaine Hainbuche

Acer campestre Feldhorn

Acer platanoides Spitzahorn

„Emerald Queen“ Sorte „Emerald Queen“

Liquidambar styracifolia Amberbaum

Gleditsia Gleditschie

Alnus sp. Roterle

Tilia tomentosa brabant Silberlinde

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 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 Lichtwirkungen 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 bodenaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsaufstände 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 Spannpaketen, von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannpakete dürfen eine Höhe 10 m nicht überschreiten. Die Spannpaketaufträge 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.

3.2 Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden.

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 der 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 Geländeerkannte und Einfriedung eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere aufweist. Der Abstand zur Geländeerkannte muss mindestens 0,10 m betragen, es sei denn der Durchlass kann durch geeignete Gestaltungselemente und Öffnungen gewährleistet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Oberirdische Leitungsverläufe – hier: 110-KV-Leitung der Netze BW GmbH – sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Planzeichnung nachrichtlich übernehmen.

2. Gem. § 22 StVG 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.

Hinweise

1. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

1.1 Bauarbeiten

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 Bahnaufbau des vierten Wertjahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgebiets sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Anlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

1.2 Oberleitung

1.2.1 Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände von 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 4,00 m – Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen, sind

mit einer Bahnerdung zu versehen. Die Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Kranevereinbarung

1.3.1 Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnhöhebegrenzung mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschnurbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kranesinsatz ausnahmeweise Betriebsanlagen der DB überschritten, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranevereinbarung 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 Beilage der Konzernstellennahme der DB vom 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 Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnfernzuweisen.

Grundsätzlich sind Kranevereinbarungen (und ggf. Bahnerdung) auch bei Schwenkbegrenzung notwendig, wenn der Kran bei Freischaltung in der Arbeitsruhe (Windschutz) über den Gleisbereich schwenken könnte.

1.4 NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe

1.4.1 Das Vorhaben NBS/ABS Mannheim-Karlsruhe ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP) im Projekt 2-004-V03, Korridor Mittelrhein: Zielnetz 1, im vorordnigen 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 Linienführung und die technische Machbarkeit der zu planenden, neuen Eisenbahninfrastruktur. Als erster großer Meilenstein steht am Ende dieses Planungs-schrittes, vor im zweiten Halbjahr 2024, die Festlegung einer Vorzugsvariante und damit die Einleitung einer Raumver-träglichkeitsprüfung. Im Rahmen der Vorbereitungen der Raumver-träglichkeitsprüfung hat die Deutsche Bahn für zwei Gleise einen Schraumb gewählt, der sich von Karlsruhe bis Mannheim über die gesamte Rheinebenen erstreckt und den Osten durch den Kraichgau sowie im Westen durch den Pfälzerwald begrenzt wird.

Grundlage für die Ermittlung einer genehmigungs- und finanzierungs-fähigen Lösung, welche gleichzeitig die verkehrlichen und betrieblichen Projektziele erfüllt, bilden die Zielsysteme „Umwelt“, „Raumordnung“ 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 nördlichen Rand des Stadtgebietes 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 des Antragsvarian (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 Emissionen / Immissionen

1.5.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Einhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, 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 Geräte 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 vorzuziehen bzw. vorzunehmen.

1.6 Weitere Hinweise

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, CRK 041
Guttsstraße 6
76137 Karlsruhe
Dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

2. Kampfmittel

2.1 Kampfmittelkunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.

3. Archäologische Denkmalfolge - §§ 20 und 27 DStG

3.1 Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfälschungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Wertjahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Altlasten / Bodenschutz

4.1 Bei Entseignungsmaßnahmen 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 Oberbodenanriff 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 Bodenaufftrag erfolgen.

4.2 Sofern bei Bau- oder Erdarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtssamt 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, Stellplätze, 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 NNH. 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 Verletzung des derzeitigen Gelände-niveaus 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 Einzel-fall 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 untergeordnete Bauteile im Schutzstreifen der 110-KV-Leitung zwischen Mast Nr. 012 und Mast Nr. 013 beträgt 105,20 m NNH. 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 feuermündende 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-Leitungsgasse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzeableitern, 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 NNH. 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. Erdgas, Diesel, etc.) 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-bodordnung@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 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtung (nicht die Lichtpunkt-höhen) zu unseren Leitern eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungs-masten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsarme 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 Abtragung von Erdaushub, Baumaterial o.ä. sowie die Veränderung der Bodentiefe 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 entzündlicher Stoffe / Gemische / Materialien (vgl. GH5) 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 Leiterteilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterteilen 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 3,00 m von den Leiterteilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterteile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum – Nord +HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: TN-Hochspannung@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kranesatz mit 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 Kundentransformatoren. 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 Ohringen
Tel. (07941) 932-449
Fax. (07941) 932-356
Leitungsakunft-Nord@netze-bw.de

7. Reptilienzonen Baubetrieb

7.1 Während des Baubetriebes ist entlang dem Abzweig - Zufahrt Abbladesationen Decathlon - Grenzhoferstraße ein Reptilienzonen aufzustellen, um gegebenenfalls von der Bahnlinie wandernde Tiere am Eindringen in den Baubereich zu verhindern.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 2. Teiländerung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.11.2023 bis 12.01.2024 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfs gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 unter Befügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.01.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 gewürdigt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.0