

A2:

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Westliche Scheffelstraße“

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

A2:

Textliche Festsetzungen:

des Bebauungsplanes „Westliche Scheffelstraße“ der Stadt Schwetzingen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 **Gewerbegebiet** (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

Im **Gewerbegebiet** (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:
- Lebensmittel/ Getränke
 - Apotheken
 - Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Genussmittel/ Tabakwaren
 - Zeitschriften/ Zeitungen
- b) zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:
- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
 - Blumen
 - Bücher, auch antiquarische Bücher
 - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 - Spielwaren inkl. Modellbau
 - Bastelartikel
 - Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
 - Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
 - Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
 - Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
 - Schuhe (auch Sportschuhe)
 - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
 - Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
 - Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
 - Computer und Zubehör, Software und Zubehör
 - Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)

- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Fremdkörperfestsetzung (GE_E) i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO

In den Baugebietsteilflächen **GE_{E1}** (Flst-Nrn 6596 und 6597) und **GE_{E2}** (Flst-Nrn 6609 und 6610) sind

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Anlagen der Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.
2. Erweiterungen der Verkaufsflächen um maximal 5 % zulässig.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

Maßgeblich für die Beurteilung ist die genehmigte und realisierte Nutzung bei Satzungsbeschluss. Hierzu auch Ausführungen in der Begründung.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als **Grundflächenzahl** (GRZ) und als **maximale Traufhöhe** (TH_{max}) festgesetzt.

Die **maximale Traufhöhe (TH_{max})** wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

3. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A2:

Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn diese auf allen vier Gebäudeseiten um jeweils 4,80 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.
- 2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sowie im Freiflächenbereich sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbesäulen und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überragen.
- 2.4 Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist 1 qm Werbefläche zulässig.

3. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Vorzonen

In den festgesetzten Vorzonen entlang der Scheffelstraße – Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – sind Stellplätze und Ausstellungsflächen allgemein zulässig. Garagen und Lagerflächen sind in den Vorzonen unzulässig.

- 3.2 Standorte für bewegliche Müllsammelbehälter sind optisch durch Begrünung oder bauliche Vorkehrungen abzuschirmen.
- 3.3 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Pflasterfläche mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

A2:

Hinweise:

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Bereich des heutigen Baumarktes mit Gartencenter sowie dem angrenzenden Holzfachhandel nord-westlich der Rudolf-Diesel-Straße eine Bombardierung mit Sprengbomben festgestellt. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern nicht völlig ausgeschlossen werden. In den sogenannten „bombardierten Bereichen“ werden flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.

Für den restlichen Teil des Plangebietes hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach den bisherigen Erkenntnissen kann eine absolute Kampfmittelfreiheit jedoch nicht bescheinigt werden.

Bei Einzelvorhaben im „Bombardierten Bereich“ sind vor Baubeginn weitere Überprüfungen erforderlich.

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) beschränken sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgabe können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

2. Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

3. Niederschlagswasser

Nach § 45b Abs. 3 WG-BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut oder befestigt werden, u. a. versickert werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine

mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos beseitigt, wenn es z. B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden müssen ausreichend dimensioniert sein. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wäre beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu stellen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gegeben sein. Das setzt jedoch voraus, dass der Untergrund von Schadstoffen unbelastet ist.

Einem Ausräumen von Deckschichten zum Zweck der Versickerung wird nicht zugestimmt.

PKW-Stellplätze sowie sonstige versiegelte Oberflächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

4. Bodenschutz

Da es sich hier um ein seit Jahren genutztes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, ist bei Baumaßnahmen vor allem bei Eingriffen in den Untergrund auf eine mögliche Belastung zu achten. Werden Hinweise auf eine Untergrundverunreinigung gefunden, ist das Wasserrechtsamt zu verständigen und ein Gutachter einzuschalten. Neben der Erkundung Vorort muss dann ggf. auch die Entsorgung des Materials geregelt werden.

5. Altlasten

Vor Beginn von Erdarbeiten auf den Grundstücken Flst-Nr. 6581 und 6582 ist eine umwelttechnische Untersuchung durchzuführen. Der Analyseumfang und die Festlegung der einzelnen Bohransatzpunkte hat in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu erfolgen.

6. Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Berücksichtigung der Sichtwinkel an den Einmündungsbereichen der in diesem Gebiet befindlichen Straßen eine besondere Bedeutung zukommt. Die Sichtwinkel sind daher im Rahmen der Bebauung bzw. Umgestaltung aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs in vollem Umfang zu gewährleisten.

7. Unterirdische Stromleitung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem bestehenden 20/0,4kV-Ortsnetz. Eine Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

