

# Bebauungsplan „Lange Sandäcker II“ der Stadt Schwetzingen



## Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 27. September 2005

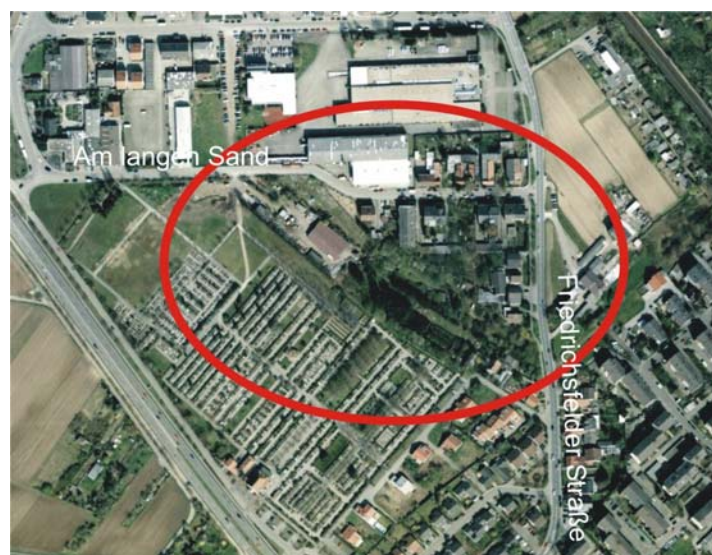
---

### VERFAHRENSABLAUF

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB)   | 11.04.2002                |
| Öffentliche Bekanntmachung   | 28.01.2004                |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)  | 28.01.2004 bis 01.03.2004 |
| Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher<br>Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)  | 28.01.2004 bis 01.03.2004 |
| Billigungs-/Auslegungsbeschluss  | 10.03.2005                |
| Öffentliche Bekanntmachung   | 14.05.2005                |
| Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | 23.05.2005 bis 24.06.2005 |
| Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher<br>Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 23.05.2005 bis 24.06.2005 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | 27.10.2005                |
| Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde  |                           |
| Inkrafttreten  | 12.11.2005                |

---

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# Bebauungsplan Wohnpark „Lange Sandäcker II“ in der Stadt Schwetzingen

Bearbeitung  
durch:

 **BUTSCH**  
INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung      Mannheimer Str. 96  
■ Projektsteuerung      68723 Schwetzingen  
■ Bodenordnung      Fon (0 62 02) 12 77 94  
■ Stadtplanung      Fax (0 62 02) 12 77 95

**BauLand!**  
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 127794      Fax : 06202 - 127795  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 2222S

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.       | Art der baulichen Nutzung.....   | 1         |
| 2.       | Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen, Anzahl der Wohneinheiten.....  | 2         |
| 3.       | Mindestgröße der Baugrundstücke.....   | 3         |
| 4.       | Bauweise, überbaubare Flächen.....   | 3         |
| 5.       | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....   | 4         |
| 6.       | Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....   | 4         |
| 7.       | Immissionsschutz .....   | 5         |
| 8.       | Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....          | 6         |
| <b>B</b> | <b>Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>C</b> | <b>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker II“ .....</b> | <b>13</b> |
| 1.       | Allgemeine Anforderungen.....  | 13        |
| 2.       | Dächer der Hauptgebäude (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO).....  | 13        |
| 3.       | Solaranlagen ( § 74 Abs. 1 LBO).....   | 14        |
| 4.       | Fassaden (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO) .....  | 14        |
| 5.       | Besondere Bauteile, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO).....  | 14        |
| 6.       | Einfriedigungen und Sichtschutzblenden (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO).....  | 15        |
| 7.       | Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....                              | 16        |
| 8.       | Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....   | 16        |
| 9.       | Antennenanlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....  | 17        |
| 10.      | Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....   | 17        |

Stadt Schwetzingen • B-Plan "Lange Sandäcker II" • Stand 27. September 2005

Bearbeitung durch:

**BauLand! Entwicklung GmbH** • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen • fon 06202-127794 • [info@bauland-entwicklung.de](mailto:info@bauland-entwicklung.de)

# **Bebauungsplan Wohnpark „Lange Sandäcker II“ in der Stadt Schwetzingen**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>D Anlagen.....</b>   | <b>19</b> |
| 1. Gebäudetypen .....   | 19        |
| 2. Schalltechnische Untersuchung Plan 3972- 02, Lageplan Verkehr<br>BS Ingenieure.....          | 20        |
| 3. Schalltechnische Untersuchung Plan 3972 - 03, Lageplan Gewerbe Bestand<br>BS Ingenieure..... | 21        |
| 4. Maßnahmenplan externe Ausgleichfläche,<br>Dipl.- Ing.(FH) A. Rettig.....                     | 22        |

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 und § 8 BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 1.2. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Bei allen Nutzungen ist der unter A 7.3 festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten.

**2. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen, Anzahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.6 BauGB, § 16 bis § 21a BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag (Nutzungsschablone) von 0,4 für allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei den mittleren Grundstücken der Hausgruppen darf die GRZ ausnahmsweise 0,5 betragen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
- 2.3. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag (Nutzungsschablone) von 0,6 für eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.4. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen anteilig zur privaten Grundstücksfläche hinzuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 2.5. Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege werden nicht auf die GRZ angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig gemäß Pkt. 8.1 der Satzung über örtliche Bauvorschriften angelegt sind. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen um bis zu 35 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.6. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.
- 2.7. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,6 m gemessen in Hausmitte über Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße betragen. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf bei allen Haustypen straßenseitig nicht unter der fertigen Straßenhöhe liegen. Bei Eckgebäuden gilt der höhere Bezugspunkt.
- 2.8. Die Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand, darf das in der Nutzungsschablone bzw. dem Baufenster mit WH eingetragene Maß nicht überschreiten. Bei der Angabe als „von – bis“- Bereich gilt die niedrigere Höhe als Mindestmaß, die grö-

ßere Höhe als Maximalmaß. Bei Eckgebäuden gilt als Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße der höhere Bezugspunkt (siehe Anlage 1 Gebäudetypen)

- 2.9. Die Gebäudehöhe gemessen zwischen Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße und dem höchsten Punkt des Gebäudes darf das in der Nutzungsschablone bzw. dem Baufenster mit GH eingetragene Maß nicht überschreiten. Bei der Angabe als „von – bis“- Bereich gilt die niedrigere Höhe als Mindestmaß, die größere Höhe als Maximalmaß. Bei Eckgebäuden gilt als Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße der höhere Bezugspunkt (siehe Anlage 1 Gebäudetypen).
- 2.10. Bei Pultdächern ist ausnahmsweise einseitig die festgesetzte Wandhöhe zuzüglich 2,0 m als maximale Gebäudehöhe zulässig. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite gilt die festgesetzte Wandhöhe (siehe Anlage 1 Gebäudetypen).
- 2.11. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses, welches von der rückwärtigen Gebäudeaußenkante einen Mindestabstand von 2,5 m einhält, gilt als maximale Gebäudehöhe das als GH festgesetzte Maß. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite gilt die festgesetzte Wandhöhe zuzüglich 2,0 m (siehe Anlage 1 Gebäudetypen).
- 2.12. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **3. Mindestgröße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 3.2. Grundstücke für Hausgruppen müssen eine Mindestbreite von 6,0 m aufweisen.

### **4. Bauweise, überbaubare Flächen**

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

- 4.1. Bauweise und Baugrenzen entsprechend dem Planeintrag. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen wird durch Planeintrag geregelt.
- 4.2. Offene Bauweise: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
- 4.3. Abweichende Bauweise im WA: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag errichtet. Die Länge der Hausformen darf, parallel zur (?)das Grundstück erschließenden Straße, höchstens 18 m betragen.
- 4.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,5 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Wintergärten, Freitreppen, Erker, Balkone, Vordächer u.ä.). Diese dürfen jedoch

eine Breite von maximal 5,0 m nicht überschreiten und insgesamt maximal  $\frac{1}{2}$  der Gesamtgebäudebreite in Anspruch nehmen.

Davon abweichend dürfen Terrassen, in den Bereichen, in denen ausschließlich Hausgruppen und ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind, die Baugrenzen über die gesamte Gebäudebreite um max. 3 m überschreiten. Diese Festsetzung gilt für Sichtschutzblenden im baulichen Zusammenhang mit Terrassen entsprechend.

Von den angrenzenden Erschließungsstraßen ist ein Abstand der untergeordneten Bauteile und Vorbauten von mindestens 1 m einzuhalten.

- 4.5. Firstrichtung der Hauptdächer gemäß Planeintrag.

## **5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

- 5.1. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Grundstücksflächen, d.h. in den seitlichen Flächen zwischen Gebäude und der seitlichen Grundstücksgrenze, sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Stellplätze und Carports in den seitlichen Grundstücksflächen dürfen in den Vorgartenbereich hineinragend bis zur öffentlichen Verkehrsfläche reichen.

Bei Hausgruppen sind Stellplätze und Carports auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Je Gebäude sind nur ein Carport und ein Stellplatz (alternativ dazu zwei Stellplätze und kein Carport) zulässig.

Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- 5.2. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengerätehäuser und „Gartenpavillons“. Diese sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften Ziff. C 5.2).
- 5.3. Die Gestaltung und Größe der zulässigen Nebenanlagen ist in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Ziff. C. 5 geregelt.
- 5.4. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür in der Planzeichnung keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **6. Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 21 BauGB)

- 6.1. Es wird ein Geh- und Leitungsrecht für eine Versickerungsmulde innerhalb der auf privaten Grundstücken im Baugebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie ein Leitungsrecht in einer Breite von 1 m für einen Notüberlauf der Versickerungsmulden in das

öffentliche Kanalnetz zugunsten aller an die jeweilige Versickerungsmulde angeschlossenen Grundstückseigentümer festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst sowohl die Überleitung als auch die Versickerung von Niederschlagswasser.

## 7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Grundlage sind die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Bender + Stahl Stand April 2005

### 7.1. Bauliche bzw. technische Vorkehrungen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm:

In den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen: Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 an den Gebäudeseiten gemäß Darstellung der schalltechnischen Untersuchung Lageplan Verkehr (siehe Anlage 2 Plan Nr. 3972-02 Büro Bender + Stahl) bzw. geschlossene Fassaden mit den für Lärmpegelbereich III erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen (siehe auch Teil B Hinweise Nr. 5).

### 7.2. Bauliche bzw. technische Vorkehrungen zum passiven Schallschutz vor Gewerbelärm: Diese Maßnahmen sind zusätzlich zu den in Ziff. A 7.1 genannten Maßnahmen zu treffen.

An den Gebäudeseiten, die zu den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 zulässig. Es können Räume untergeordneter Nutzung angeordnet oder aber geschlossene Fassaden ausgebildet werden.

Die betroffene Geschosslage für die festgesetzte Grundrisszonierung ist in der Planzeichnung folgendermaßen gekennzeichnet:

- A alle Geschosse
- B ab dem 1. Obergeschoss für dieses und alle darüber liegenden Geschosse (nicht im Erdgeschoss)
- C ab dem 2. Obergeschoss für dieses bzw. das Dachgeschoss (nicht im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss)



Wo eine derartige Grundrissorientierung nicht möglich oder gewünscht ist, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen). (siehe Anlage 3 Plan Nr. 3972-03 Büro Bender + Stahl)

7.3. Baugebietsgliederung zum aktiven Lärmschutz vor Gewerbelärm:

Auf dem Flurstück 1844/1 wird die maximal zulässige Geräuschemission pro Quadratmeter auf folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzt:

tags:  $L_w = 55 \text{ dB(A)/m}^2$  und nachts  $L_w = 42 \text{ dB(A)/m}^2$

7.4. An der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1844/1 darf ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzmauer oder ein Lärmschutzzaun errichtet werden. Dieser/diese darf eine Höhe von max. 2,50 m gemessen ab Gehweghinterkante Straße „Am Langen Sand“ nicht überschreiten.

7.5. Im gesamten Geltungsbereich werden feste und flüssige Brennstoffe als Heizenergie ausgeschlossen. Darunter fallen Holz, Öl und alle Arten von Kohle. Ausgenommen hiervon sind je Wohneinheit ein offener Kamin, ein Kachelofen, ein „Schwedenofen“ oder eine Holzpellet-Heizung mit maximal 10 kW Heizleistung.

**8. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(übernommen aus Grünordnungsplan des Büro Rettig Stand 08.11.2004)

8.1. Einsaatflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Stellplatzrandflächen und Versickerungsflächen sind mit Landschaftsrasen nach DIN 18917/ RSM 7 mit 10 % Kräuteranteil (2 % Achillea millefolium, 6 % Lotus corniculatus, 2 % Trifolium dubium) einzusäen und ohne Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

Grünstreifen entlang der Straßen- und Wegeflächen werden mit einer Wiesenmischung (Wiesenschwingel, Glatthafer, Wiesenlieschgras, Rotschwingel, Wiesenrispe, Deutsches Weidelgras, Rotklee, Weißklee, Harnschotenklee) eingesät.

Kleinere Teilflächen entlang den Gehölzrändern werden mit einer Blumenwiesenmischung eingesät.

8.2. Baumpflanzungen im Straßenraum / an Stellplätzen:

Entlang des Straßenraumes sind Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung vorzunehmen. Hierbei sind standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, gegen Anfahrt zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit Wiesenmischung gemäß Ziff. A 8.1 zu begrünen.

Je 2 Stellplätze ist 1 standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, gegen Anfahrt zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Sämtliche Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> haben.

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) zulässig.

8.3. Baumpflanzungen Einzelbäume:

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Ab einer zusammenhängenden Größe von 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein kleinkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (Stammumfang 14/16 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheibe muss eine Größe von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> aufweisen.

Innerhalb der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind außer den 10 Bäumen im Bereich des Spielplatzes (siehe Ziff. A 8.9) und den mit genauem Standort festgesetzten Bäumen (siehe Planzeichnung) 12 weitere standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

8.4. Baumerhalt:

Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen. Falls durch die Erhaltungsbindung die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen von Bäumen gleicher Art (Qualität: bei Obstbäumen Hochstamm Stammumfang 10/12 cm, bei sonst. Laubbäumen Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) vorgenommen werden.

8.5. Pflanzungen von Sträuchern:

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf den nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen und den nicht als Versickerungsflächen angelegten Flächen je m<sup>2</sup> zwei standortgerechte, heimische Sträucher (Höhe 100 - 150 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8.6. Heckenpflanzungen:

Auf jedem Baugrundstück sind 40 % der Einfriedigungen der unbebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Heckengehölzen (Höhe 125 - 150 cm) gemäß Pflanzenliste zu hinterpflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen.

8.7. Dachbegrünung:

Die Dachflächen von Tiefgaragen, Parkdecks, Carports mit oberem Abschluss, sowie die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind bei Dachneigungen bis 15 Grad extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht hat mind. 14 cm zu betragen.

Die Begrünung kann wahlweise als Ansaat oder Bepflanzung erfolgen mit Arten gemäß Pflanzenliste.

8.8. Bodenschutz:

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

8.9. Öffentlicher Spielplatz:

Als Randeingrünung sind ca. 10 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Der Bodenbelag im Bereich der Spielgeräte ist mit Rindenmulch aus feinem Buchenhäcksel herzustellen. Die Wege innerhalb des Spielplatzes sind mit wassergebundenem Deckenbelag herzustellen. Sämtliche Spielgeräte haben der DIN 18034 und EN 1176 zu entsprechen.

Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 (1a) Satz 1 BauGB) (siehe Anlage 4 Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche des GOP Büro Rettig). Der ökologische Ausgleich erfolgt auf einer Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> zwischen jüdischem Friedhof und der Strasse „Am Langen Sand“ in Schwetzingen (Flurstück Nr.: 7048). Auf diesem Grundstück ist die Neuanlage und Entwicklung einer Sandmagerrasenfläche gemäß Pflanzenliste vorzunehmen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu unterhalten und zu schützen, diese sind:

- periodische Entnahme von Gehölzanflug (alle 3-5 Jahre)
- 1-2malige Mahd pro Jahr
- evtl. Übersanden von Teilflächen
- Sicherung der Fläche durch Einzäunung.

8.10. Pflanzenliste:

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind in der folgenden Pflanzliste genannt. Weitere standorttypische, einheimische Pflanzen sind zulässig.

**Bäume**

Hochstamm, 3 xv, mit Ballen,  
Stammumfang 18/20 cm (Laubbaum) und  
14/16 cm bzw. 10/12 cm (Obstbaum)

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Feldahorn         | <i>Acer campestre</i>      |
| Bergahorn         | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn        | <i>Acer platanoides</i>    |
| Roterle           | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Hängebirke        | <i>Betula pendula</i>      |
| Hainbuche         | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Esskastanie       | <i>Castanea sativa</i>     |
| Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Walnuss           | <i>Juglans regia</i>       |
| Vogelkirsche      | <i>Prunus avium</i>        |
| Stieleiche        | <i>Quercus robur</i>       |
| Traubeneiche      | <i>Quercus petraea</i>     |
| Silberweide       | <i>Salix alba</i>          |
| Eberesche         | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Winterlinde       | <i>Tilia cordata</i>       |
| Obstbäume         |                            |

**Sträucher**

2 xv, ohne Ballen, 100 – 150 cm Höhe

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Gemeiner Hartriegel      | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Gemeine Hasel            | <i>Corylus avellana</i>   |
| Eingrifflicher Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen           | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Liguster (ungeschnitten) | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Faulbaum                 | <i>Rhamnus frangula</i>   |
| Alpenjohannisbeere       | <i>Ribes alpinum</i>      |
| Stachelbeere             | <i>Ribes uva-crispa</i>   |
| Schwarze Johannisbeere   | <i>Ribes nigrum</i>       |
| Heckenrose               | <i>Rosa canina</i>        |
| Brombeere                | <i>Rubus fruticosus</i>   |
| Himbeere                 | <i>Rubus idaeus</i>       |
| Salweide                 | <i>Salix caprea</i>       |
| Schwarzer Holunder       | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Wolliger Schneeball      | <i>Viburnum lantana</i>   |

**Heckenpflanzung:**

Hainbuche *Carpinus betulus*

**Sandmagerrasen**

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Frühe Haferschmie-<br>le | <i>Aira praecox</i>                  |
| Ackerfrauenmantel        | <i>Aphanes inexpectata</i>           |
| Quendelsandkraut         | <i>Arenaria serphyllifolia</i>       |
| Sandhornkraut            | <i>Cerastium semide-<br/>candrum</i> |
| Silbergras               | <i>Corynephorus canes-<br/>cens</i>  |
| Sandnelke                | <i>Dianthus arenarius</i>            |
| Sandstrohblume           | <i>Helichrysum arenari-<br/>um</i>   |
| Sandwegerich             | <i>Plantago arenaria</i>             |
| Sandwicke                | <i>Vicia lathyroides</i>             |

**extensive Dachbegrünung**

(Ansaat bzw. Vegetationsmatten)

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Blauschwingel         | <i>Brachypodium pinnatum</i>              |
| Rotschwingel          | <i>Festuca rubra</i> ssp.<br><i>rubra</i> |
| Schillergras          | <i>Koeleria glauca</i>                    |
| Scharfer Mauerpfeffer | <i>Sedum acre</i>                         |
| Hauswurz              | <i>Sempervivum tectorum</i>               |
| Sand-Fingerkraut      | <i>Potentilla cinerea</i>                 |
| Feld-Thymian          | <i>Thymus serpyllum</i>                   |

8.11. Bei den Pflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die nicht als Versickerungsflächen ausgewiesen sind, ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten und DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen vorzusehen.

8.12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 (externe Ausgleichsfläche Sandmagerrasen) festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden den durch die Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der neuen Baugrundstücke verursachten Eingriffen nach dem Verursacherprinzip anteilig wie folgt zugeordnet (Sammelzuordnung):

|  |      |
|--|------|
| private Baugrundstücke im WA:<br>(ohne bereits bebaute bzw. nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke an<br>Straße Am langen Sand, Friedrichsfelder Straße und Stettiner Straße) | 68 % |
| öffentliche Straßen und Wege (ohne Bestand):   | 32 % |

## B Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich zahlreiche jungsteinzeitliche Lese- funde bekannt sind, so dass hier mit Siedlungsresten bzw. auch Bestattungsplätzen der Jungsteinzeit gerechnet werden muss. Vor Bodeneingriffen in diesen Bereichen ist das Regierungspräsidium Karlsruhe (Archäologische Denkmalpflege) rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu be- lassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der zustän- digen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 16 und 20 DSchG).

2. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist Teil der Altablagerung „Holzhof“ mit der Objekt-Nr. 986. Es handelt sich um ehemalige Gruben, die bereits vor 1927 mit Holz- abfällen, Hausmüll und Bauschutt verfüllt wurden. In diesem Bereich ist eine Mindestüber- deckung der Altablagerung von 60 cm mit nicht kontaminiertem Material zu gewährleisten. Im Bereich der Altablagerung sind erhöhte Gründungsaufwendungen zu erwarten.
3. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeit- en bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.
4. Für die Bereiche des Plangebietes, in denen der Bebauungsplan besondere Anforderun- gen an die Schalldämmung von Außenbauteilen in Gebäuden festsetzt, ist im Baugeneh- migungsverfahren der Nachweis des Schallschutzes Bestandteil der Bauvorlagen. Be- rechnungs- und Beurteilungsgrundlagen für den Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.) sind anhand der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) nachzuweisen.
5. An den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich III festgesetzten Gebäudeseiten an der Friedrichsfelder Straße treten nachts durch den Verkehr hervorgerufene Beurteilungs- pegel von über 50 dB (A) auf. Hier wird bei Neu- und Umbauten an Wohngebäuden emp- fohlen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der geräuschab- gewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Bei einer nicht vermeidbaren straßenseitigen Ausrichtung von Schlafräumen sollten in diesen Bereichen zur Sicherung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsein- richtungen in Erwägung gezogen werden.
6. Für das Entwässerungssystem im Plangebiet ist die Straßenoberfläche Rückstauenebene. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen.
7. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzei- chen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie unterirdische Stützbauwerke (Rückenstütze von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze auf sei- nem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

8. Neben der Festsetzung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücksflächen für die Versickerungsmulden und deren Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz (gemäß Ziff. A 6.1) muss die Überleitung/Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 71 LBO durch die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden. Konkret werden damit die Eigentümer der untenliegenden Grundstücke rechtlich verpflichtet, die Überleitung und Versickerung des Niederschlagswassers der (einzeln genannten) obenliegenden Grundstücke zu dulden.
9. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte für eine Bombardierung (Sprengbomben) innerhalb des Plangebietes. Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenermittlung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgabe private Firmen zu beauftragen.
10. Die Erschließungsplanung befindet sich derzeit in der Entwurfsphase, die NN-Höhen für das zukünftige Straßenniveau können daher nicht mit ausreichender Planungssicherheit angegeben werden. Der für die Gebäudehöhen festgesetzte Bezugspunkt Oberkante Straßenmitte ist im Lageplan zum Bauantrag mit NN-Höhen anzugeben. Grundlage ist die endgültig fertig gestellte Erschließungsanlage.

## **C Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Sandäcker II“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 29.10.2003
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 27.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895 m.W.v. 02.01.2005).

### **1. Allgemeine Anforderungen**

Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Häuser einer Hausgruppe sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung sowie einheitlicher Dachform und Art der Dachdeckung auszuführen. Ebenso sind die Wand- und Gebäudehöhen aneinander anzupassen. Der Höhenunterschied darf maximal 1,5 m betragen.

### **2. Dächer der Hauptgebäude (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1. Dachform**

Dächer sind als Satteldächer (Dachneigung zwischen 30° und 42°), Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° oder Tonnendächer sowie in Teilbereichen nur gemäß Eintrag in die Planzeichnung (zwingend Satteldach bzw. zwingend Pultdach) zulässig. Walm- und Mansarddächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sind sich alle Grundstückseigentümer von aneinander gebauten Doppelhaushälften oder Häusern einer Hausgruppen einvernehmlich über eine andere Dachform als die zwingend festgesetzte einig, so kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform ausnahmsweise abgewichen werden.

Bei Pultdächern ist das Dachgeschoss jeweils auch als zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig. Bei Pultdächern und Staffelgeschossen ist eine einheitliche Ausrichtung der Dachflächen einzuhalten.

Bei Grundstücken, auf denen zwingend Pultdächer festgesetzt sind, müssen die Dächer nach Norden/Nordosten abfallend (Öffnung nach Süden/Südwesten) ausgeführt werden.

#### **2.2. Dacheindeckung**

Innerhalb einer Hausgruppe sowie bei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind Ziegel aus gleichem Material, in gleichem Farbton und gleicher Form zu verwenden. Bei Pultdächern und Tonnendächern ist auch anderes Material zur Dachdeckung zulässig.

Bei Dachziegeln sind nur mattierte Farbtöne bzw. Materialien zulässig.



2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden. Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene bzw. in einer Reihe zulässig.

Die Gesamtlänge von Gauben darf maximal  $\frac{1}{2}$  der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Das absolute Längenmaß einer Gaube darf 3,0 m nicht überschreiten. Gauben müssen mindestens 0,8 m vom Traufpunkt der dazugehörigen Außenwand und mindestens 1 m von den Giebelseiten zurückliegen. Pro Hauseinheit sind maximal 2 Gauben je Gebäudeseite zulässig.

Pro Einzelhaus, bei Doppelhäusern und Hausgruppen je Einheit ist maximal ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus auf jeder Gebäudeseite mit einer maximalen Breite von  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

2.4. Dachflächenfenster

Mehrere Dachflächenfenster an der Dachseite eines Gebäudes bzw. einer Hausgruppe sind in einer Linienführung anzuordnen.

**3. Solaranlagen ( § 74 Abs. 1 LBO)**

3.1. Bei der Errichtung von Solaranlagen darf jeweils die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Solaranlagen sind auch auf Nebengebäuden zulässig. Solaranlagen auf Hauptgebäuden müssen einen Abstand von mindestens 0,75 m zum First und zur Traufe, gemessen in der Dachschräge, einhalten.

3.2. Die Leitungsführung an der Fassade von Gebäuden ist unzulässig.

**4. Fassaden ( § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

4.1. Als Materialien für die Fassaden und Sockel nicht zulässig sind Keramikplatten, Fliesen, Waschbeton, Faserzement, Kunststoff- und Bitumenverkleidungen, großgemusterte Putzflächen und Materialimitationen. Metall ist zulässig für untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite und 1,5 m Tiefe. Von dieser Festsetzung sind Solaranlagen gemäß Ziff. C 3.1 ausgenommen.

4.2. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

**5. Besondere Bauteile, Nebenanlagen, Stellplätze ( § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

5.1. Die Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

5.2. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit geneigten Dächern oder Flachdächern zu versehen. Die Höhe der sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Schuppen, Gerätehaus) darf maximal 2,5 m, die Grundfläche maximal 10 m<sup>2</sup> betragen.

5.3. Stellplätze / Carports / Garagen

Je Wohneinheit mit mehr als 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Die Seitenwände der Garagen und Carports dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten. Das Dach ist als Flachdach, Satteldach oder flach geneigtes Pultdach auszuführen und zu begrünen (siehe hierzu grünordnerische Festsetzungen Ziff. A 8.7)

Carports sind zwingend folgendermaßen auszuführen: maximal 6 Stützen pro Carport, seitlich offen, als leichte Konstruktion in naturbelassenem oder hell lasiertem Holz oder in Metall.

## **6. Einfriedigungen und Sichtschutzblenden (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

6.1. Höhe

An der der Haupteinfriedigungsstraße entlang des Friedhofs zugewandten Grundstücksseite sind Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Gehwegrand und Hinterpflanzungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Stichstraßen bzw. an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Höhe von maximal 1,20 m gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Gehwegrand bzw. ab Oberkante Gelände zulässig.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ist eine Einfriedigung bis max. 2,50 m Höhe zulässig (siehe hierzu auch Ziff. A 7.4).

6.2. Material und Ausführung

Einfriedigungen sind in Form geschnittener Hecken oder naturbelassener, hölzerner Latten- oder Staketenzäune mit senkrechter Lattung sowie offener Metall- oder Drahtzäune anzulegen. Nicht zulässig sind geschlossene Metallkonstruktionen sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler).

Lediglich Gärten, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen durch geschlossene Einfriedigungen, jedoch nicht durch eine Mauer, abgegrenzt werden.

Bezüglich der Hinterpflanzung der Einfriedigungen ist die textliche Festsetzung Ziff. A 8.6 zu beachten.

6.3. Abstand

Bei Hinterpflanzungen der Einfriedigungen sind die Regelungen des Nachbarrechtes zu beachten.

Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m von der Böschungsoberkante der Versickerungsmulden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einhalten.

- 6.4. Stützmauern im Bereich angeschütteter Gartenflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Für Geländeabstützungen in den privaten Grünbereichen werden Trockenmauern aus Naturstein empfohlen.
- 6.5. Bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen zur Abschirmung von Terrassen Sichtschutzblenden als leichte Holz- oder Stahlkonstruktionen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaussenkante, angeordnet werden. Für Sichtschutzblenden ist wie für die Terrassen eine Überschreitung des überbaubaren Bereiches gemäß Ziff. A 4.4 zulässig.

## **7. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 7.1. Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstrassen und der vorderen Baugrenze, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

## **8. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 8.1. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Ökopflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Der Abflussbeiwert muss mindestens 0,7 betragen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.
- 8.2. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.
- 8.3. Innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Flächen zur Abflussverzögerung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers als offene Gerinne und Mulden vorzusehen.
- 8.4. Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser hat auf dem jeweiligen Grundstück zu verbleiben und ist über eine mind. 30 cm starke, belebte Bodenschicht zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ein Notüberlauf der Versickerungsmulden gemäß C 8.3 auf öffentlichen und privaten Flächen an das öffentliche Abwassernetz ist zulässig.
- 8.5. Auf den privaten Grundstücken ist das Oberflächenwasser von Dachflächen zwingend in Zisternen zu sammeln. Die Überläufe der Zisternen sind an die jeweilige festgesetzte Versickerungsmulde auf dem Grundstück (siehe Nr. C 8.3) anzuschließen. Eine direkte Einleitung in das öffentliche Abwassernetz ist bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:

Die privaten Grundstücke ohne festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft haben keinen Anschluss an die Versickerungsmulden. Hier ist ein direkter Notüberlauf der Zisternen an das öffentliche Abwassernetz zulässig.

Das Oberflächenwasser von straßenseitigen Dachflächen bei den mittleren Grundstücken der Hausgruppen darf direkt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Auf der gekennzeichneten Altablagerung ist eine Versickerung nicht bzw. nur nach weitergehenden Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen, die eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen, zulässig. Hier ist ein direkter Notüberlauf der Zisternen an das öffentliche Abwassernetz zulässig.

- 8.6. Die Größe der Versickerungsmulden ist nach ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Größe der Zisternen ist nach DIN 1989 zu bemessen.
- 8.7. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulden) sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten und vor Verdichtung zu schützen. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.
- 8.8. Die Behandlung der Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist bei baulichen Anlagen, für die ein Bauantrag erforderlich ist, in den Entwässerungsplänen als Teil des Entwässerungsgesuchs nachzuweisen. Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zu Versickerung oder zur Rückhaltung zu erstellen. Über die Fertigstellung der Anlage ist das örtliche Bauamt zu informieren.

## **9. Antennenanlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 9.1. Pro Haus, bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit ist maximal eine Antennenanlage (einschl. Parabolantennen) zulässig.
- 9.2. Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind zwingend auf dem Dach anzubringen. Sie dürfen nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite des Daches angebracht werden. Die Oberkante der Satellitenantenne muss unterhalb der Firstlinie des Daches liegen. Sonstige außen liegende Antennenanlagen sind unzulässig.
- 9.3. Mobilfunkanlagen sind unzulässig.

## **10. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 10.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Je Grundstück sind nur ein Schaukasten und ein Automat im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

10.2. Unzulässig sind Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen sowie Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Beamer.

10.3. Werbeanlagen an der Fassadenwand

Parallel zur Fassadenwand sind bandartige Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses zulässig, die maximal 0,20 m vor die Fassade hervortreten. Schriftzüge gelten insgesamt als eine bandartige Werbeanlage. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Höhe max. 0,4 m. Größere Maße sind zulässig bei transparenten, glasklaren Werbeträgern aus Glas oder Kunststoff, jedoch nur bis zu einer Gesamtgröße der Werbeanlage von max. 4 m<sup>2</sup>. Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Höhe max. 0,5 m. Werbeanlagen parallel zur Fassadenwand dürfen nicht länger als  $\frac{2}{3}$  der Gebäudebreite, max. jedoch 7 m breit sein.

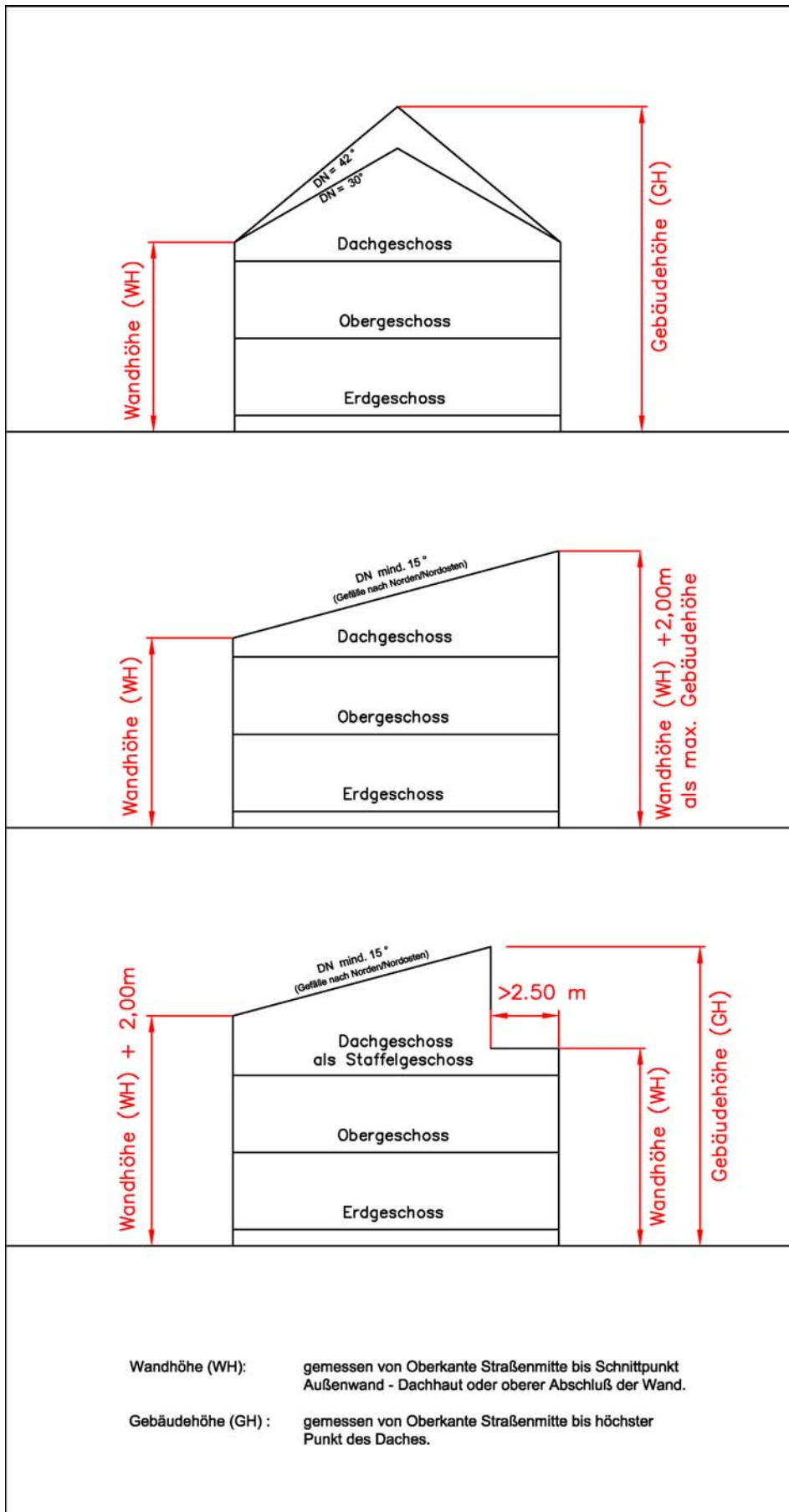
Senkrecht zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind als Ausleger mit einer Höhe von max. 1 m sowie einer max. Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,6 m<sup>2</sup> zulässig. Vom Fahrbahnrand ist ein horizontaler Sicherheitsabstand von mind. 0,75 m einzuhalten.

10.4. Werbeanlagen im Vorgarten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Vorgarten je Grundstück ein frei stehendes Standelement mit einer max. Gesamthöhe von 1,5 m und einer Breite der straßenzugewandten Fläche von max. 1 m zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeflächen im Vorgarten darf im Allgemeinen Wohngebiet 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet ist im Vorgartenbereich je Grundstück eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 4 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen im Vorgartenbereich haben einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gehweghinterkante einzuhalten.



### Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan  
"Lange Sandäcker II"  
Schwetzingen







Lageplan Verkehr

Planstand: Februar 2005

**Maßgeblicher Außenlärmpegel und  
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109  
(ungünstigste Geschosslage)**

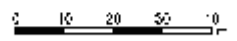
 L<sub>PN11</sub> (L<sub>11</sub> bis 100dB(A))

#### Legende

-  Emission Straße
-  Straße
-  bestehende Bebauung
-  geplante Bebauung
-  Untersuchungsgebiet
-  Rastpunkt



Maßstab 1:1000



Plan Nr. 39/2 32

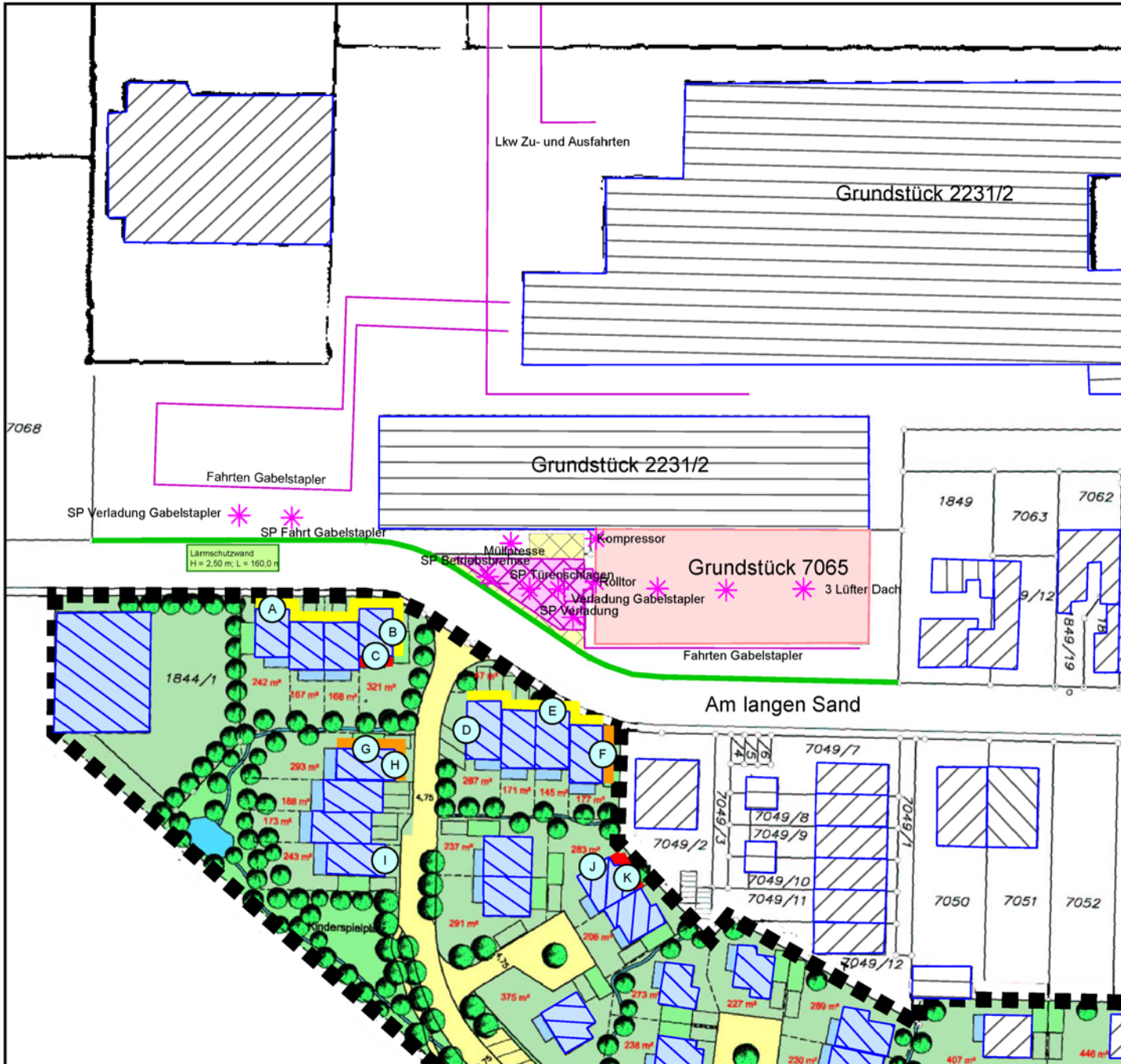
**BS** INGENIEURE / Volkmarkt 6  
7154C Ludwigsburg  
Tel.: 07141/0883-C  
Fax: 07141/0883-20



Stadt Schwetzingen • Anlagen B-Plan "Lange Sandäcker II" • Stand 27. September 2005

Bearbeitung durch:

Bauland-Entwicklung GmbH • Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen • fon 06202-127794 • info@bauland-entwicklung.de



## Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan  
"Lange Sandäcker II"  
Schwetzingen

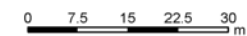
Lageplan Gewerbe Bestand

Planstand: April 2005

### Legende

- Punktschallquelle
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Schallabstrahlung Industriehalle
- Mitarbeiterparkplatz
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung
- Untersuchungsgebiet
- Beugungskante
- Überschreitungen in allen Geschossen
- Überschreitungen im 1. OG und DG
- Überschreitungen im DG
- Bezugspunkt
- Spitzenpegel

Maßstab 1:750



Plan Nr. 3972-03

**BS INGENIEURE** Wettermarkt 5  
71640 Ludwigsburg  
Tel.: 07141 / 8696-0  
Fax: 07141 / 8696-33



