

**Große Kreisstadt Schwetzingen**  
**Bebauungsplan Nr. 82**  
"Ehemaliges Ausbesserungswerk"

**Textfestsetzungen**

Satzungsfassung

**Stand: 15.11.2011**

**Bearbeitung:**

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0    Telefax: (0631) 36245-99

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)**

#### **1.1. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 4 S.2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### 1.1.1. Zulässig sind unter Beachtung der Regelungen unter Ziffer 1.1.2 - 1.1.5:

1. Gewerbebetriebe aller Art ohne Verkaufsflächen, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

##### 1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
  - a) Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen.
  - b) Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt.
  - c) Das Hauptsortiment darf nicht den nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevante Sortimenten / Warengruppen im Sinne der Sortimentsliste („Schwetzingener Liste“) gemäß Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen entstammen:
    - Lebensmittel / Getränke
    - Apotheken-, Drogerie- und Kosmetikwaren
    - Genussmittel / Tabakwaren
    - Zeitschriften / Zeitungen.

##### 1.1.3. Unzulässig sind:

1. Lagerplätze
  2. Tankstellen.
  3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
-

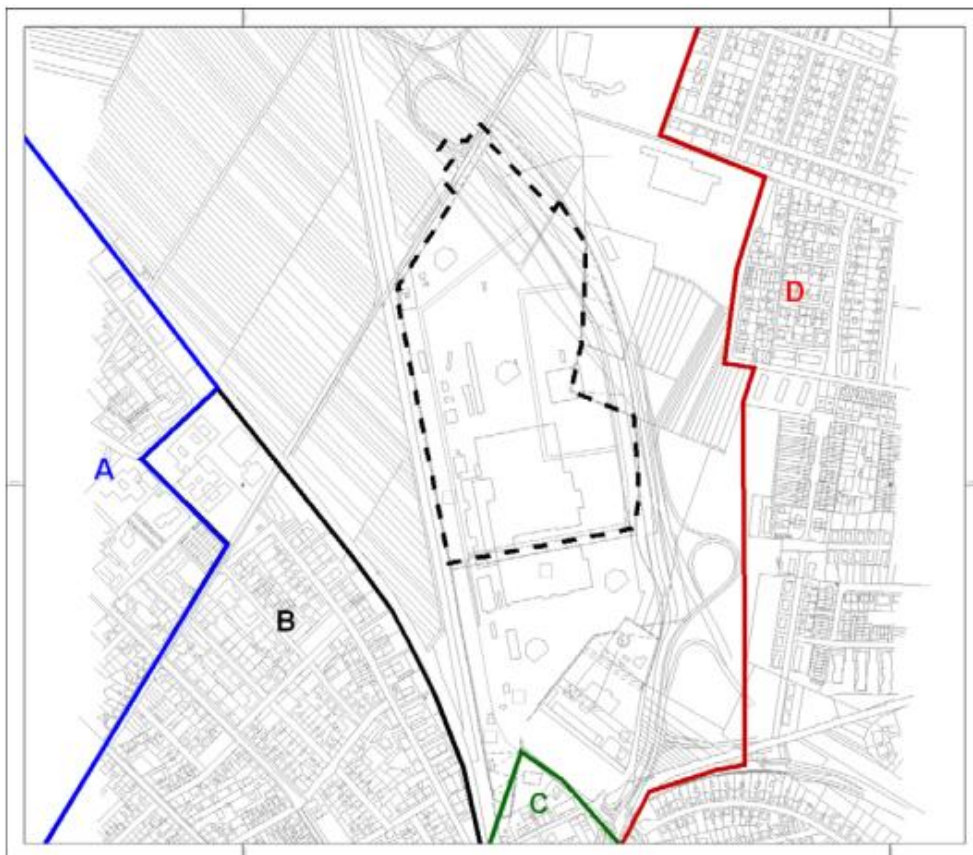
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten aller Art wie Discos, Spielhallen und Betriebe, die der Unterhaltung dienen und in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden
6. Sexshops
7. Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.

1.1.5. In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gebiet k:	A		B		C		D	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE	61	46	61	46	64	49	60	45

Die Lage der Bezugsgebiete k ist nachfolgend dargestellt:



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

In dem Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **2.1. Grundflächenzahl**

2.1.1. Für das Gewerbegebiet GE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### **2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

2.2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe im Geltungsbereich ist auf die Höhe in Metern (m) über NN bezogen.

2.2.2. Die Gebäudehöhe wird mit 118 m Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über NN festgesetzt.

2.2.3. Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

2.2.4. Auf 20% der Dachfläche ist eine Überschreitung des Höchstmaßes von 118 m über NN um bis zu 2 m zulässig.

2.2.5. Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, werden nicht auf das Höchstmaß der baulichen Anlagen angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b).

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

## **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem Gewerbegebiet GE sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

---

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind in der Planzeichnung durch Schraffur von den übrigen Flächen abgegrenzt und sind durch den Planeintrag "FR" festgesetzt.

## **6. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist durch die Festsetzung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung bestimmt.

## **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der gewerblichen Baufläche und der privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

## **8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L1) für ein Leitungsrecht für eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung nebst Schutzstreifen zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L2) für ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für eine Telekommunikationslinie zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche (L3) für ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für eine Mischwasserleitung DN 500 zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

## **9. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1 a)**

### **9.1. Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen**

9.1.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Flächen öG1 – öG4 als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.1.2. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Flächen pG1 – pG2 als private Grünflächen festgesetzt.

### **9.2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

9.2.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die öffentlichen Grünfläche (öG Nr.3) zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

9.2.2. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die privaten Grünflächen (pG Nr. 2) zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand (Bäume, Sträucher als Sukzessionswald) zu erhalten.

---

9.2.3. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Einzelbäume der Kastanienallee / Kastanienbaumreihe (Rosskastanie) zu pflegen und zu erhalten. Während der Bauphase sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung).

### **9.3. Anlage privater Grünflächen (pG)**

9.3.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die privaten Grünflächen Nr. 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

9.3.2. Auf der privaten Grünfläche Nr. 1 ist die Pflanzung von Bäumen (20 St. Säuleneichen, *Quercus robur fastigata* – Säulen-Eiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und Sträuchern (100 St. Schlehe, Sanddorn, Liguster und Hartriegel) durchzuführen. Der Versiegelungsgrad der Vegetationsfläche darf 30 % nicht überschreiten. Gräben zur Versickerung sowie Zäune zur Einfriedung sind zulässig.

### **9.4. Anlage öffentlicher Grünflächen (öG)**

9.4.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die gekennzeichneten Flächen als öffentliche Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.4.2. Die Öffentliche Grünfläche Nr. 1 ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und durch zweischürige Mahd zu erhalten. Mahdtermine sind Ende Juni/ Anfang Juli und Ende September/ Anfang Oktober.“

9.4.3. Öffentliche Grünfläche Nr. 2: Die öffentliche Grünfläche ist als Abstandsgrün unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Magerwiesenmischung und die Pflanzung von 58 Eichen (*Quercus robur fastigata* – Säulen-Eiche)

9.4.4. Öffentliche Grünfläche Nr. 3: Die öffentliche Grünfläche ist westlich des neuen Radweges zu pflegen und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Die bestehende Kastanien-Baumreihe ist durch 23 Rosskastanien gemäß Planeintrag zu ergänzt bzw. fortzusetzen. Weiterhin ist sie durch punktuelle Maßnahmen (Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen als Überwinterungs- und Eiablageplätze) als Lebensraum für die Zauneidechse zu optimieren (CEF-Maßnahmen). Östlich des Radweges ist die öffentliche Grünfläche als Abstandsgrün unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten. Dazu hat eine Ansaat mit Magerwiesenmischung und die Pflanzung von 66 Eichen (*Quercus robur fastigata* – Säulen-Eiche) zu erfolgen.

### **9.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

9.5.1. Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

---

- 9.5.2. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche Nr. 2 hat eine Ansaat mit einer Magerwiesenmischung und eine Bepflanzung mit 58 Eichen *Quercus robur fastigata* – Säuleneiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu erfolgen.
- 9.5.3. Öffentliche Grünfläche Nr. 3: Entlang des Radweges sind als Fortsetzung der Kastanien-Baumreihe 23 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum* Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und 66 Eichen (*Quercus robur fastigata* – Säuleneiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen.
- 9.5.4. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche Nr. 4 sind Baumpflanzungen, Kirsche 50 Stück (*Prunus avium* – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und dichte Strauchpflanzungen (300 St.) mit den Arten Schlehe, Sanddorn Liguster und Hartriegel Qualitäten vgl. Pflanzlisten im Anhang) durchzuführen.

## **9.6. Dachbegrünung**

- 9.6.1. Alle Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese ist als extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 3 bis 8 cm zu gestalten. Die aufgebrauchten Bodenschichten sind als Trockenrasen herzustellen, Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) zu erfolgen. Als Qualität sind Trockenrasen vgl. LfU (2001) Ziffer 36.70<sup>1</sup> herzustellen.

## **9.7. Bindung für Bepflanzungen (Standörtlich nicht festgesetzte Baumpflanzungen)**

- 9.7.1. Pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen, 1 Großbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumart: Tilia cordata, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- 9.7.2. Pro 4 Parkplätze ist ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumart: Kugelakazie, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.
- 9.7.3. Innerhalb des GE sind private Grünflächen mit ca. 1000 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist die Pflanzung von Bäumen (10 St. Säuleneichen *Quercus robur fastigata* – Säuleneiche Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) und Sträuchern (50 St. Rosen, Sanddorn, Liguster und Hartriegel) durchzuführen. Weiterhin sind 2 Trockenmauern (Länge ca. 20 m) sowie eine Schotterfläche (ca. 200 m<sup>2</sup>) anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Magerwiesen anzulegen.

---

<sup>1</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

---

## **9.8. Bodenschutz**

- 9.8.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Radwegen und Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen) im unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück(-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Möglich ist auch ein Oberbodenauftrag, um auf landwirtschaftlichen Nutzflächen Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zu verbessern.
- 9.8.2. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

## **9.9. Beleuchtung**

- 9.9.1. Zulässig sind ausschließlich Leuchten mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen) sowie entsprechende LED-Lampen. Die Beleuchtung der unter Ziffer 10.2 beschriebenen Werbeanlagen ist davon ausgenommen.

## **9.10. Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Bebauung des Plangebietes verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

- 9.10.1. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9953 (1230/1): Die Fläche ist als Magerwiese, Ruderalvegetation und Gebüsch trocken-warmer Standorte herzustellen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen sind wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu verfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>2</sup> herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsch trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen und gem. Grünordnungsplan vom 25.06.2010 definiert. Südexponierten Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.

---

<sup>2</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

---



- 9.10.2. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9986 (1377/9): Die Fläche ist als Magerwiese und Ruderalflur trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Roden von Baumbeständen, abschieben Oberboden/Schotter-Gemenge auf südexponierte Mieten, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>3</sup> herzustellen.
- 9.10.3. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 10021 (1966/1, 1967/1): Die Fläche ist als Magerwiese und Ruderalflur trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Roden von Baumbeständen, abschieben Oberboden/Schotter-Gemenge auf südexponierte Mieten, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>4</sup> herzustellen.
- 9.10.4. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 10034 (1968, 1969/1, 1970/1, 1972/1): Die Fläche ist als Magerwiese und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>5</sup> herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen und gem. Grünordnungsplan vom 25.06.2010 definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.
- 9.10.5. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9755 (1975): Die Fläche ist als Magerwiese und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>6</sup> herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsche trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen gem. Grünordnungsplan vom 25.06.2010 definiert. Anlage von südexponierten Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien. Der auf Teilflächen vorkom-

---

<sup>3</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

<sup>4</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

<sup>5</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

<sup>6</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

---

mende Bestand (außerhalb der Ackernutzung) ist entsprechend zu erhalten bzw. umzugestalten.

9.10.6. Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück-Nr. 9854 (1975/1): Die Fläche ist als Magerwiese und Gebüsch trocken-warmer Standorte anzulegen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage der Magerwiesen ist wie folgt festgelegt (Tiefpflügen, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Magerwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu erfolgen. Als Qualität sind Magerwiesen vgl. LfU (2001) Ziffer 33.43<sup>7</sup> herzustellen. Die Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Sträucher für Gebüsch trocken-warmer Standorte (Sanddorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Rosenarten) sind unter Punkt 13 in den Textfestsetzungen gem. Grünordnungsplan vom 25.06.2010 definiert. Südexponierte Schotterböschungen und Schottermieten für Reptilien sind anzulegen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 und § 74 LBO)**

### **10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### 10.1.1. Dacheindeckung

Unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei sowie stark reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig, ausgenommen Glasdächer und Dächer mit zusätzlichen energetischen Funktionen wie Solargewinnung und Photovoltaik. Dachflächen sind extensiv zu begrünen (s. a. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9.6.1).

#### 10.1.2. Gebäudefassaden

Leucht- und Signalfarben, stark reflektierende Materialien - außer Glas - sowie Fliesen und andere keramische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

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

10.2.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10.2.2. Zulässig sind Objektwerbeanlagen bestehend aus illuminierten Spannplakaten, mit Abstand montiert und von vorne angestrahlt oder selbst leuchtend. Die eingesetzten Spannplakate dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Die Spannplakatlänge darf max. 45 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Logos des Vorhabens und der Betreiber der Anlagen.

10.2.3. In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die Errichtung von (Werbe-)Pylonen nicht zulässig.

---

<sup>7</sup> vgl. ILN - Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz. „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 "Eisenbahnausbesserungswerk Schwetzingen".“ Bühl, Juni 2011

---

### **10.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 10.3.1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünflächen angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 10.3.2. Einfriedungen sind als Stabgitterzäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 2 m über der herzustellenden Geländeoberkante und Grabensystem mit einer maximalen Tiefe von 2 m und einer maximalen Breite von 3 m als zulässig.

### **11. Nachrichtliche Übernahmen von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern und von Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 11.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil des gemäß den relevanten denkmalrechtlichen Vorschriften geschützten Kulturdenkmals „Kastanienallee“. Das Denkmal ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Referat 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 11.1.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich des Flurstück 1230/1 (9953 neu)) befindet sich eine Bahnanlage (bahnbetriebsnotwendiges Kabel). Die Bahnanlage ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Diese Teilfläche darf nicht als Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, kann aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben.

### **12. Hinweise und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

#### **12.1. Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 / „Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe“ umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werkstage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird.

#### **12.2. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

Dabei handelt es sich für den Geltungsbereich um:

---

Bezeichnung	Fläche	Untersuchungen	Befunde	Risikobewertung
6205 „Holztränke“	1.181 m <sup>2</sup>	14 Bohrungen bis max. 10 m	PAK max. 990 mg/kg bzw. 1.054 µg/l im Eluat MKW max. 3.200 mg/kg	DU 2003: GK 2 Erg. DU 2007: GK 2 MA 2010 : Sanierungsbedarf
6207 „Wagenrichthalle I“	26.508 m <sup>2</sup>	71 Bohrungen bis max. 6 m	PAK max. 280 mg/kg MKW max. 22.650 mg/kg Blei max. 1.700 mg/kg	DU 2003: GK 1.2 erg. DU 2010: Sanierungsbedarf

DU = Detailuntersuchung  
GK 1.2 = Gefährungskategorie 1.2: latente Schutzgutgefährdung, Kontamination festgestellt, aber kein Handlungserfordernis zur Gefahrenabwehr; Bodenaushub voraussichtlich nicht wiedereinbaufähig  
GK 2 = Gefährungskategorie 2: konkrete Schutzgutgefährdung, Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr; Bodenaushub voraussichtlich nicht wiedereinbaufähig

Auf Grund der ehemaligen industriellen Nutzung kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der Anlage zum Bebauungsplan sind entsprechende Plandarstellungen und textliche Erläuterungen hierzu aufgeführt.

Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren.

Bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen sind nur bedingt wiederverwertbar und sollten, sofern sie von einem Fachgutachter entsprechend klassifiziert wurden, zwecks Entsorgung/ Verwertung separiert werden.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist gutachterlich entweder die schutzgut-bezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzgutbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen, ergänzenden Oberbodenbeprobungen oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen.

Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

### 12.3. Kampfmittel

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

### 12.4. Grünflächen

Bei der öffentlichen Grünfläche (öG3) sowie dem Fuß- und Radweg parallel der Bahnlinie sollte berücksichtigt werden, dass diese Flächen auch dem Notfallmanagement der Bahn für entsprechende Einsätze sowie als Zugangsmöglichkeit für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

## **12.5. Werbeanlagen**

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## **12.6. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser**

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Park- und Straßenflächen und der Schmutzwasserleitung an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet (Dachflächen/ Grünflächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.

---

### 13. Pflanzliste

Kürzel	Art	Qualität	Stückzahl/ Menge
<b>Hr</b>	Sanddorn	Str. 1 vx 50 cm	130
<b>Ps</b>	Schlehe (Container-Ware)	Str. 1 vx 60 cm	100
<b>Cs</b>	Hartriegel	Str. 1 vx 60 cm	100
<b>Lv</b>	Liguster	Str. 1 vx 60 - 125 cm	100
<b>Rs</b>	Rosen	Str. 1 vx 60 cm	20
<b>Bäume</b>	Tilia cordata	Hst. 3 xv STU 12 – 14 cm	1 St. pro 1000m <sup>2</sup> nicht überbaute Fläche
<b>Bäume</b>	Robinie	Hst. 3 xv STU 12 – 14 cm	1 St. pro 4 Parkplätze
<b>Bäume</b>	Säuleneiche ( <i>Quercus robur fastigata</i> )	Hst. 3 xv STU 12 – 14 cm	154
<b>Bäume</b>	Roßkastanie	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	23
<b>Bäume</b>	Kirsche (Wildform)	Hst. 3 xv STU 14 – 16 cm	50
<b>Anlage extensive Wiese</b>	Anlage einer extensiven Wiese (Magerwiese mittlerer Standorte)	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung Hauptarten: Festuca rubra, Trisetum flavescens, Bromus erectus, Arrhenathera elatius,	5 g / m <sup>2</sup>