



**Legende und Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 **GE1** **Eingeschränktes Gewerbegebiet Teilbereich 1**

Allgemein zulässig sind  
 - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art  
 - Lagerhäuser  
 - öffentliche Betriebe  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind  
 - Mobilfunkanlagen  
 - Lagerplätze  
 - Speditionen  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsgaststätten  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Je 'Baufenster' kann ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.2 **GE2** **Eingeschränktes Gewerbegebiet Teilbereich 2**

Allgemein zulässig sind  
 - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art  
 - Lagerhäuser  
 - öffentliche Betriebe  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind  
 - Mobilfunkanlagen  
 - Lagerplätze  
 - Speditionen  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsgaststätten

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

1.3 **GE3** **Eingeschränktes Gewerbegebiet Teilbereich 3**

Zulässig sind

- Tankstellen

Nicht zulässig sind

- sonstige Gewerbebetriebe aller Art  
 - Lagerhäuser  
 - öffentliche Betriebe  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Anlagen für sportliche Zwecke,  
 - Mobilfunkanlagen  
 - Lagerplätze  
 - Speditionen  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsgaststätten  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 **GRZ** **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend dem Planeintrag

2.2 Sofern in der Planzeichnung keine GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt ist, wird die maximale Größe der Grundfläche durch die überbaubaren Flächen, die durch die Baugrenzen festgesetzt sind ('Baufenster'), begrenzt.

2.3 **Maximale Gebäudehöhe**

Die Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, darf das im Plan eingetragene Maß nicht überschreiten. Die maximale Höhe darf durch Glasbauten und Fahndrüsenschächte, die in den Dachraum bzw. über die Wandhöhe hinausragen, überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe darf das im Plan eingetragene Maß nicht überschreiten.

3. **Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 **o** Offene Bauweise

3.2 **a** Abweichende Bauweise: Einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

3.3 **B** Baugrenze

3.4 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Freitreppen usw.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

4.1 **Y** Verkehrsfläche (Fahrbahn)

4.2 **Y** Verkehrsfläche (Fußweg)

4.3 **W** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.4 **W** Einfahrtbereich

4.5 **W** Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.6 Von der Bundesstraße 36 aus ist lediglich die Zufahrt in die Erschließungsstraße zum Plangebiet für PKW, nicht aber für LKW erlaubt. Eine Ausfahrt aus der Erschließungsstraße in die Bundesstraße ist nicht erlaubt.

4.7 Wendemöglichkeiten für PKW, insbesondere aber für LKW sind von den Betrieben auf den privaten Grundstücken selbst zu schaffen.

5. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

5.2 **St** Fläche für Stellplätze

5.3 **Ga/St** Fläche für Stellplätze und Garagen

5.4 **N** Fläche für Nebenanlagen.

Im Gebiet GE2 sind innerhalb dieser Fläche Nebenanlagen, die für den Außenverkauf erforderlich sind, zulässig. In den übrigen Gebieten sind innerhalb dieser Fläche Nebenanlagen aller Art zulässig.

5.5 **P** Fläche für Nebenanlagen- Verkaufspavillon

Innerhalb dieser Fläche ist ein offener Verkaufspavillon zulässig. Dieser darf eine maximale Gebäudehöhe von 5,2 m nicht überschreiten.

6. **Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 **Y** Fläche für Versorgungsanlagen

**Strom**

7. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Bodenversiegelung ist nur in erforderlichem Umfang zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll mit wasserundurchlässigen Materialien, z.B. Schotterdecke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen vorgesehen werden. Auch der Unterbau soll entsprechend wasserundurchlässig sein. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird und Stellplatzflächen, die über Sickermulden und/oder Mulden-Rigolen-Systeme entwässert werden.

7.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

7.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft-Versickerungs- und Verdunstungsmulden- Es sind Flächen zur Aufflussverzögerung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers als offene Gerinne und Mulden oder als Mulden-Rigolen anzulegen. Die Lage der Mulden darf innerhalb der entwässerungstechnischen Teilzonen abgewichen werden. Die Größe der Mulden ist dabei beizubehalten. Für die Pflege und Überwachung der Versickerungsflächen sind die Grundstückseigentümer zuständig. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises einzuholen.

7.4 **Grün** Private Grünfläche

7.5 **Grün** Anpflanzen von Bäumen

Von den festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

7.6 **Grün** Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.7 **Grün** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8 Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und der Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.9 Erforderliches Grünvolumen

Je Baugrundstück sind Pflanzungen gemäß dem Artenspektrum der Pflanzenliste anzulegen:

- pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbäum

- pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche drei Sträucher.

7.10 Stellplatzübergrünung

Je 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Es können auch Pergolasysteme vorgesehen werden, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind.

7.11 Für alle Begrünungsmaßnahmen sind Arten gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden, weitere landschafts- und standortgerechte Arten sind zulässig.

Bäume zur Pflanzung entlang der Straße und zur Stellplatzübergrünung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hänbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Witwenfenchel
Ulmus carpinifolia	Ulm
Malus, Pyrus, Prunus	Obst-Hochstämme

**Sträucher:**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus laevigata	Waldrose
Euonymus europaeus	Pflaumbücheln
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckeneiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum Arten	Schneeball

**8. Bodenschutz** (§ 202 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Bei Bauläßigkeit sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

8.2 Wird bei den Boden- und Aushüttigkeiten nicht standortgerechtes Boden- bzw. Auffüllungsmaterial angetroffen, ist dieses zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

8.3 Als Aufschüttungsmaterial oder Auffüllungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

8.4 Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

8.2 Wird bei den Boden- und Aushüttigkeiten nicht standortgerechtes Boden- bzw. Auffüllungsmaterial angetroffen, ist dieses zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

8.3 Als Aufschüttungsmaterial oder Auffüllungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

8.4 Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

**9. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

9.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme / Lärmschutzwall

Höhe mindestens 2,50 m

9.2 Der ausgewiesene Lärmschutzwall in mit einer Höhe von mindestens 2,50 m herzustellen. Er ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern flächig zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (siehe Artenliste 7.11).

**B Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

1. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(aus § 6 Nr. 2 c-d des Entwurfs zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwetzingen und dem Investor Moll)

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedigungen zwischen den einzelnen Nutzungen unzulässig. Entlang der Hockenheimer Landstraße und der Ketscher Landstraße ist an der Grundstücksgrenze ein offener Metallgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Zu den städtischen Grundstücken und zu angrenzenden Grundstücken Flurst. Nr. 9273, 9268, 9269 und 9269/1 ist ebenfalls ein offener Metallgitterzaun in einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Einfriedigungen sind zwingend flächig mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen oder mit Sträuchern aus der Pflanzenliste 7.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu hintergrünen.

2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung und nur für solche Betriebe, die innerhalb des jeweiligen Gebietes liegen, zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten errichtet werden. Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit vertikalen Einzelbuchstaben, wechselnde Lichtwerbung und Laserlichtwerbung. In jedem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit einer max. Höhe von 6,00 m in einer Breite von max. 3,70 m zulässig. Ausnahmsweise darf im Einvernehmen mit der Stadt Schwetzingen die maximale Höhe der Werbeanlagen überschritten werden. An den Zufahrten zu den Gebieten werden an den Erschließungsstraßen Hinweistafeln zugelassen, auf denen auf die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe hingewiesen werden kann. Aufstellungsort und Ausführungsart der Schilder werden im Einvernehmen mit der Stadt Schwetzingen festgelegt. Werbeanlagen an der Bundesstraße müssen einen Abstand von mindestens 6,5 m zum Fahrbahnrand der Durchgangsspur einhalten.

2.2 **W** Standort für Werbeanlagen / Werbeflyer

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und von sonstigen versiegelten Flächen ist in ausreichend bemessenen Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen und/oder zu versickern. Es sind Flächen zur Abflussverzögerung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers als offene Gerinne oder Mulden anzulegen (siehe auch Festsetzung A 7.3). Bereiche mit potentiell verschmutztem Oberflächenwasser sind an die Kanalisation anzuschließen. Für unbelastetes Oberflächenwasser ist die Einleitung in die Kanalisation unzulässig.

4. **Dacheindeckungen** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für Dacheindeckungen sind keine unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Metalle (Kupfer, Zink, Blei etc.) zulässig.

**C Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Zeichnungen**

1. **Grenze des Geltungsbereichs**

2. **Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Bauweise**

3. **Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern**

4. **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

5. **Bestehende Gebäude**

**Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“**

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen.	am 30.10.2000
<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§§ 2 (1) und 4 (1) BauGB)	Die Beteiligung wurde ermöglicht bekannt gemacht (Antragstellung zur Auslegung und Erörterung (Antrag)) wurde gegeben in der Zeit vom 02.07. bis 31.07.2001	am 02.07. bis 31.07.2001
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 3 (2) BauGB)	Der Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestellt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.	am 29.06.2001
	Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ermöglicht bekannt gemacht	am 05.09.2002
	Die Beachtung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgt durch Schreiben	am 05.09.2002
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.08. bis 11.09.2002	am 12.08. bis 11.09.2002
	Die Historie/verbrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 21.11.2002
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom 28.11.2002	am 28.11.2002
<b>Satzung</b> (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am 21.11.2002

<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die Bebauungsplan in Kraft getreten.	am 07.12.2002
---	--	---------------

**Aufstellungsverfahren zu den örtlichen Bauvorschriften „Hockenheimer Landstraße“**

<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)	Die Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ermöglicht bekannt gemacht	am 03.09.2002
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.08. bis 11.09.2002	am 12.08. bis 11.09.2002
	Die Historie/verbrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 21.11.2002
<b>Satzung</b> (§ 10 BauGB, i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO, § 4 GO)	Die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen (siehe Artenliste 7.11).	am 21.11.2002
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)	Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 07.12.2002

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.08.2001  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990  
 Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990  
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 19.12.2000  
 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 19.12.2000

M. 1: 500

24. Oktober 2002

Bearbeitung: BUTSCH INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung Mannheim Str. 96  
 ■ Projektierung 68723 Schwetzingen  
 ■ Bodenordnung Fon (0 62 02) 12 22 94  
 ■ Stadtplanung Fax (0 62 02) 12 22 95

Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan „Hockenheimer Landstraße“

M. 1: 500

24. Oktober 2002

Bearbeitung: BUTSCH INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung Mannheim Str. 96  
 ■ Projektierung 68723 Schwetzingen  
 ■ Bodenordnung Fon (0 62 02) 12 22 94  
 ■ Stadtplanung Fax (0 62 02) 12 22 95