

STADT SCHWETZINGEN

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DES

BEBAUUNGSPLANES

"GEWERBEGEBIET - SÜDLICH HIRSCHACKER"

AZ 22-25H.3-A/29

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT REALISIERBAR

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 3.5.1994

Hilmer



SCHWETZINGEN, DEN 15.07.1993 / 03.12.1993

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO 1990

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 Das Gewerbegebiet wird in drei Gebietsteile untergliedert. Maßgebend für die in den Teilgebieten zulässigen Betriebe ist ihre Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung am Eichenweg und der Emissionsgrad einzelner Betriebsarten. Grundlage dafür ist die Abstandsliste gemäß Anlage.

1.3 Im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- bauliche Anlagen der Abstandsklassen I - V lfd.Nr. 1 - 148

Zulässig sind:

- im Gewerbegebiet GE₃
bauliche Anlagen der 3. Abstandsklassen VI - VII lfd.Nr. 149ff

- im Gewerbegebiet GE₂
bauliche Anlagen der 2. Abstandsklasse VII lfd.Nr. 179ff

- im Gewerbegebiet GE₁
alle sonstigen Gewerbebetriebe mit geringerem Emissionsgrad als die Betriebe der Abstandsklassen I - VII

- im gesamten Gewerbegebiet:
Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfaßt sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad aufweisen.

1.4 Im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO.

- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs.3 Nr.4 BauNVO

1.5 Im gesamten Gewerbegebiet wird die Zahl der gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wie folgt beschränkt:

- für Grundstücke bis 1000 qm Größe max. 1 Wohnung
- für Grundstücke über 1000 qm Größe max. 2 Wohnungen
- für Grundstücke über 10.000 qm Größe max. 3 Wohnungen

Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.



A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

- Büro- und Wohngebäude : max. 7,0 m
- Werkgebäude/Hallen u.ä.: max. 10,0 m
- sonstige, bauliche Anlagen
(z.B. Silos, Masten u.ä. : max. 15,0 m

Ausnahmsweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhen bis zu 30,0 m zulässig (z.B. Hochregallager, Schornsteine u.ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung.
- 3.2 Auf den mit o bezeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise.
- 3.3 Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit Längen über 50 m bis zu 100 m zulässig.
- 3.4 Zusätzlich zu der Anordnung der Gebäude in offener Bauweise sind bei Gewerbebauten und mit Zustimmung des Nachbarn auch Gebäudestellungen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zulässig.

A 4. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

- 4.1 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 4.2 Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün, Schutzgrün, Parkanlage) und die privaten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es ist jeweils 1 Baum je 100 qm sowie 1 Strauch je 1 qm zu pflanzen.

Auf den Privatgrundstücken werden die Erstpflanzungen von der Stadt durchgeführt; sie sind von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.
- 4.3 Der südliche Gehweg der Planstraße A 1 sowie der südliche Gehweg des Eichenweges werden als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind Bäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können in Abstimmung auf die Grundstückszufahrten um je 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 4.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung sind als "Gründächer" auszubilden, wenn sie eine Größe von 200 qm überschreiten.
- 4.5 Als Pflanzen sind vorwiegend standorttypische Baum- und Straucharten zu wählen.

A 5. Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauNVO)

Die im Plan vermerkten Leitungsrechte (lr) gelten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.

A 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

6.1 In Wohngebäuden in einem 50 m breiten Geländestreifen südlich parallel zum Eichenweg sind die Aufenthaltsräume nach Süden, d.h. vom Sportplatz abgewandt vorzusehen.

6.2 Für Wohn- und Büroräume werden die nachstehenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenwände und der Fenster nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird das Gebiet in 2 Lärmpegelbereiche unterteilt:

- Bereich V: (gem. schalltechn. Gutachten, Abb.6) ein 80 m breiter Geländestreifen nordöstlich parallel zur B 535, gemessen ab Fahrbahnrand;
- Bereich IV: das gesamte übrige Plangebiet nordöstlich von Bereich V.

Die bewerteten Schalldämm-Maße betragen:

Lärmpegelbereich	R'w Wand / R'w Fenster	
	Wohnräume	Büroräume
	dB/dB	
IV	40 / 37	45 / 32
V	60 / 42	40 / 37

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauNVO)

7.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt. Die genaue Breite richtet sich nach der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung.

7.2 Ein mind. 5,0 m breiter Streifen der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschütten oder bis dorthin abzugraben.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 73 LBO

B 8. Dächer (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

8.1 Dachform und Dachneigung

- Gewerbliche Gebäude : Flachdach, Pult- oder Satteldach 0-30°
sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)
- Wohn- und Bürogebäude : wie gewerbliche Gebäude,
sowie Satteldach 30°- 45°



- 8.2 Satteldächer auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m Breite zu unterteilen.
- 8.3 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Auf die Begrüpfungsvorschrift flacherer Dächer (Ziff. 4.4) wird verwiesen.

B 9. Einfriedungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

- 9.1 Einfriedungen sind allseitig bis zu 2,2 m Höhe - gemessen ab Oberkante Straße - zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,25 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 9.2 Zulässig sind lediglich Einfriedungen aus Metall, jedoch keine geschlossenen Metallwände, oder aus Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht.

B 10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

- 10.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze, bzw. ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzung, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 10.2 Die unbebauten Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, einzugrünen oder alternativ mit einer wassergebundenen Decke zu versehen oder mit Fugen zu pflastern. Die Grünflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfläche betragen. Die "privaten Flächen zum Anpflanzen ..." nach Ziff. 4.2 und die Flächen nach Ziff. 10.1 können hierauf angerechnet werden.
- 10.3 Für jede angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- 10.4 Auf den privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum 2. Ordnung vorzusehen.

B 11. Werbeanlagen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 11.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Gesamtgröße von Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 6,0 qm nicht überschreiten.
- 11.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.



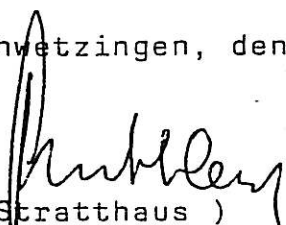
C ALLGEMEINE HINWEISE

- C 12. Die Anlage "Abstandsliste" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- C 13. Auf die Festsetzungen der rechtskräftigen Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen wird verwiesen.
- C 14. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen.
- C 15. Für das Gewerbegebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, Stand Febr.1993 - bearbeitet von Dr. Gruschka - Gesellschaft für Energiesysteme mbH., Bensheim.
- C 16.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen
- 16.2 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden. Soweit durch die dort gelagerten oder abgestellten Stoffe keine Gefährdung von Boden und Wasser zu besorgen ist, sind diese Flächen wasserdurchlässig auszuführen.
- 16.3 In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- 16.4 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die die Erhaltung von Bodenfunktionen i.A.v. § 1 BodSchG gewährleisten.
- 16.5 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.
- C 17.1 Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung gelten für die bauliche und mit Bäumen und Sträuchern pflanzliche Nutzung die Mindestabstände nach DIN VDE 0210.
- 17.2 Bei Planungen, bei denen der Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG rechtzeitig zu beteiligen.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 27.01.1994 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, den 27.01.1994


(Stratthaus)
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET SÜDLICH HIRSCHACKER"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN . ANLAGE

(auf der Grundlage der Abstandsliste von Rheinland-Pfalz, Stand Febr. 1992 -
sowie unter Hinweis auf das BImSchG - die 4. BImSchV)

NICHT ZULÄSSIGE BAULICHE ANLAGEN gem. TEXTZIFFER A 1.3

- nachfolgende Seiten 1 - 12 mit lfd.Nr. 1 - 148

ZULÄSSIGE BAULICHE ANLAGEN gemäß TEXTZIFFER A 1.3

- nachfolgende Seiten 13 - 16 mit lfd.Nr. 149 - 196

Nicht zulässige Anlagen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z.B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altdl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BLSchV	Betriebsart
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichtisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14		Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	14.1b (1) 14.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasерplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperenteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)

