



**Bebauungsplan Nr. 74
„Bahnüberquerung K 4144 “
Stadt Schwetzingen**

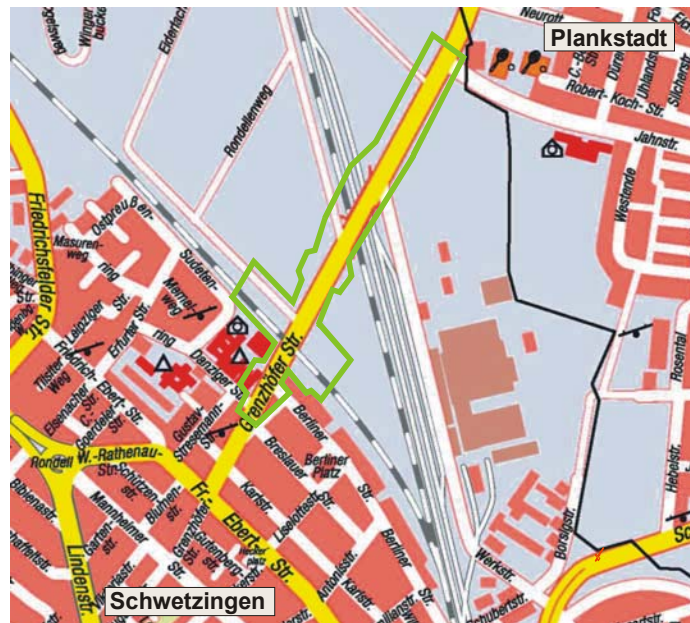
**Planungsrechtliche Festsetzungen und
Satzung über örtliche Bauvorschriften**

VERFAHRENSABLAUF

25. Oktober 2007

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	05.10.2006
Öffentliche Bekanntmachung	12.10.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	20.10. bis 21.11.2006
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	03.11. bis 21.11.2006
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	03.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung	08.05.2007
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.05. bis 18.06.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (4 Abs. 2 BauGB)	16.05. bis 18.06.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	08.11.2007
Inkrafttreten	19.11.2007

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bearbeitung
durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
	Rechtsgrundlagen	1
	1. Verkehrsflächen.....	1
	2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	1
	3. Nebenanlagen	1
	4. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen.....	2
	4.1 Grünordnerische Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet.....	2
	4.2 Grünordnerische Festsetzungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und Stellplätze	2
	4.3 Grünordnerische Festsetzungen für private und öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün sowie Ausgleichsflächen.....	3
	4.4 Falterschlag.....	5
	5. Immissionsschutz	5
B	Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise	6
C	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnüberquerung K 4144“	7
	1. Versickerung	7
Anhang	Pflanzliste	8

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884 und S. 895)

1. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

- 1.1. öffentliche Verkehrsflächen gemäß Darstellung in der Planzeichnung
- 1.2. Auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R“ ausgewiesenen Flächen sind öffentliche Stellplätze für die Nutzung als Park+Ride–Stellplätze anzuordnen.
- 1.3. Auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P“ ausgewiesenen Flächen sind öffentliche Stellplätze anzuordnen.

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs. 4 BauGB)

- 2.1. Innerhalb der als Bahnanlage ausgewiesenen Flächen sind bauliche Anlagen und Betriebsgebäude, die unmittelbar dem Betrieb der S-Bahnhaltestelle dienen (Wartehalle, Wetterschutzdächer, Fahrkartenautomaten, Wartehäuser- und -überdachungen, Überdachungen von Fahrradabstellplätzen etc.) zulässig.

3. Nebenanlagen

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

- 3.1. 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.
- 3.2. Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingarten sind je Grundstück bzw. Gartenparzelle Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 - 25 b BauGB)

4.1 Grünordnerische Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet

4.1.1. Der in der Plandarstellung entsprechend dargestellte Baumbestand und Strauchbestand ist zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Falls durch die Erhaltungsbindung die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle Ersatzpflanzungen von Bäumen bzw. Sträuchern gleicher Art (Qualität: Hochstamm StU 14/16 bei Obstbäumen; Hochstamm mind. 18/20 StU bei sonst. Laubbäumen, 60-100 cm, 2 x v bei Sträuchern) vorgenommen werden.

4.1.2. Für die Anlage der Grünflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

Eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

4.1.3. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Flächen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Das Anpflanzen von Koniferen mit Ausnahme der Wald-Kiefer ist nicht zulässig. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind im Anhang genannt.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und Stellplätze

4.2.1. Die öffentlichen Stellplätze sowie die Fahrgassen der Parkplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrassen, Feinschotter, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

4.2.2. Auf dem Parkplatz im Norden der Grenzhöfer Straße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Bindung zum Anpflanzen von Straßenbäumen) mittel bis großkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) einer Baumart aus der im Anhang genannten Liste im Bereich der Grünflächen des Stellplatzes zu pflanzen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

4.2.3. Auf den öffentlichen Flächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Bindung zum Anpflanzen von Straßenbäumen) großkronige Laubbäume (Qualität:

Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) einer Baumart aus der im Anhang genannten Liste zu pflanzen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

- 4.2.4. Die Pflanzflächen für festgesetzte Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich sind in einer Mindestgröße von 4 m² anzulegen, zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen für private und öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün sowie Ausgleichsflächen

- 4.3.1. Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung private Gärten festgesetzt.
- 4.3.2. Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen V1 und V2 sind als blütenreiche Magerwiese anzulegen und zu erhalten. Dazu erfolgt die Ansaat einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft; vorzugsweise ist das Saatgut im Heudruschverfahren zu gewinnen. Bei der Einsaat sind 4 g/m² Saatgut zu verwenden. Die Magerwiese ist durch eine zweischürige Mahd zu erhalten. Mahdtermine sind Mitte Mai / Anfang Juni und Ende September/Anfang Oktober. Das Mähgut ist abzuräumen. Im Bereich der Böschungen ist auf eine Andeckung mit nährstoffreichem Oberboden zu verzichten.
- 4.3.3. Die sonstigen straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind 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.
- 4.3.4. Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Bindung zum Anpflanzen von Bäumen) großkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) aus der im Anhang genannten Liste zu pflanzen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
- 4.3.5. Ausgleichsfläche „A 1 – Magerwiese mit Gehölzpflanzung am Park + Ride Parkplatz“

Auf der Fläche zwischen dem Park + Ride Parkplatz südlich der Grenzhöfer Straße und der Grenze des Geltungsbereiches ist eine Magerwiese zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Dazu erfolgt eine 0,5 m hohe Anschüttung von nährstoffarmem, lehmigem Sand und darauf die Ansaat einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft; vorzugsweise ist das Saatgut im Heudruschverfahren zu gewinnen. Bei der Einsaat sind 4 g/m² Saatgut zu verwenden. Die Magerwiese ist durch zweischürige Mahd zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf der offenen Fläche der Magerwiese ist an mindestens 3 Stellen je ein Gabionenelement (Größe 2 m x 1 m x 1 m) aufzustellen.

Entlang der Grenze zum Park + Ride Parkplatz ist eine vierreihige Abpflanzung (Pflanzabstand 1 m) aus dichtwüchsigen Strüchern der Auswahlliste im Anhang vorzunehmen (Qualität 60-100, 2 x v.).

Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Eisenbahnüberquerung zu realisieren.

Die Ausgleichsfläche A 1 ist dem Lebensraumverlust und der Lebensraumzerschneidung durch den Bau der Bahnüberführung zu 70 %, der Anlage der Park + Ride Parkplätze zu 20 % sowie den Stellplätzen an der Berliner Straße zu 10 % als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

4.3.6. Ausgleichsfläche „A 2 – Streuobstwiese mit Gehölzpflanzung“

Die Ausgleichsfläche A2 ist als Streuobstwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Auf dem bisher ackerbaulich genutzten Teil der Fläche ist durch Einsaat eine magere Grünland-Vegetation zu entwickeln. Das Grünland der gesamten Fläche ist durch eine zweischürige Mahd zu erhalten. Eine Hälfte der Wiese ist Anfang Juni und Mitte September zu mähen, die andere Ende Juni bis Mitte Oktober. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf der Fläche sind insgesamt 3 hochstämmige Obstbäume (alte regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Der Pflanzabstand muss allseitig mindestens 15 m betragen.

Auf der offenen Fläche der Magerwiese ist an mindestens 3 Stellen je ein Gabionenelement (Größe 2 m x 1 m x 1 m) aufzustellen.

Entlang des landwirtschaftlichen Weges ist eine dreireihige Abpflanzung (Pflanzabstand 1 m) aus Strüchern der Auswahlliste im Anhang vorzunehmen (Qualität 60-100, 2 x v.).

Die Maßnahme ist vor dem Baubeginn der S-Bahnhaltestelle und des Parkplatzes im Norden der Grenzhöfer Straße zu realisieren.

Die Ausgleichsfläche A 2 ist dem Lebensraumverlust durch den Bau des S-Bahn-Haltespunktes zu 30 % und des Parkplatzes nördlich der Grenzhöfer Straße zu 70 % als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

4.3.7. Externe Ausgleichsmaßnahmen „ExA - Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“

Auf den Flurstücken Nr. 1534 und 1535 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist so zu modellieren, dass wechselfeuchte und wechselfrockene Standorte entstehen. Durch Einsaat ist eine magere Grünland-Vegetation zu entwickeln, die durch zweischürige Mahd je zur Hälfte Anfang Juni/Mitte September bzw. Ende Juni/Mitte Oktober zu erhalten ist. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren.

Auf den feuchten Standorten sind gruppenweise alte regionaltypische Obsthochstämme mit einer Baumdichte bezogen auf die Gesamtfläche von 20 Bäumen/ha zu pflanzen. Die wechselfrockenen Standorte sind überwiegend besonnt zu belassen.

Es sind an mindestens 4 Stellen je ein Gabionenelement mit einer Größe von 2 m x 1 m x 1 m aufzustellen.

Die Maßnahme ist mit der Realisierung der S-Bahn-Haltestelle und des Parkplatzes im Norden der Grenzhöfer Straße durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der S-Bahn-Haltestelle und des nördlich der Grenzhöfer Straße gelegenen Parkplatzes zu realisieren.

Die externe Ausgleichsfläche „ExA“ ist dem Lebensraumverlust durch den Bau des S-Bahn-Haltepunktes zu 30 % und des Parkplatzes im Norden der Grenzhöfer Straße zu 70 % als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

4.4 Falterschlag

- 4.1. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

5. Immissionsschutz

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

- 5.1. Westlich des Bahnsteigs der Bahnstrecke Nr. 4020 (Fahrtrichtung Mannheim Hbf– Rastatt) ist beim Bau der S-Bahn-Haltestelle die vorhandene Lärmschutzwand durch eine neue Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 150 m und einer Höhe von ca. 2,50 m gemessen ab Oberkante Bahnsteig zu ersetzen. Die genaue Länge und Höhe der neuen Lärmschutzwand wird durch ein noch zu erstellendes Lärmgutachten im Rahmen der Planung der S-Bahn-Haltestelle genau festgelegt.

B Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

1. Archäologische Funde sind sofort zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 16 und 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
4. **Kampfmittel:**
Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) sowie private Firmen möglich. (Tel. KMBD: 07 11/74 51 92-13).
5. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
6. Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung). Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten in öffentlichen Flächen sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.
7. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

C Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnüberquerung K 4144“

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884 und S. 895)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1. Versickerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

- 1.1. Stellplätze sind, sofern die lokalen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Feinschotter oder vergleichbaren Materialien zu befestigen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.
- 1.2. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „P+R“ ist das anfallende Niederschlagswasser sofern es die Bodenverhältnisse zulassen am Ort des Niederschlags zu versickern. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.3. Auf dem Parkplatz nördlich der Grenzhöfer Strasse ist das anfallende Niederschlagswasser sofern es die Bodenverhältnisse zulassen am Ort des Niederschlags zu versickern oder in die Flächen zur Abflussverzögerung, Verdunstung und Versickerung (Planzeichen V, Versickerungsmulden) einzuleiten. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.4. Entlang der Verkehrsflächen sind innerhalb der Grünflächen Flächen zur Abflussverzögerung, Verdunstung und Versickerung (Planzeichen V, Versickerungsmulden) des anfallenden Niederschlagswassers als offene Gerinne und Mulden vorzusehen, sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich und zulässig ist.

Anhang Pflanzliste

Für die Anpflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Großkronige Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Mespilus germanicus</i>	Mispel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabellen, jeweils regional-typische Lokalsorten

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball