

# BEBAUUNGSPLAN „ HIRSCHACKER – SIEDLERSTRASSE ÖSTLICHER TEIL / BEBAUUNG IN ZWEITER REIHE“

---

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### Inhaltsverzeichnis

### Seite

|                |   |       |
|----------------|---|-------|
| Abschnitt I    | Art und Maß der baulichen Nutzung           | 1     |
| Abschnitt II   | Bauweise und Gestaltung der Baukörper       | 2     |
| Abschnitt III  | Höhe der baulichen Anlagen und Geländehöhen | 2     |
| Abschnitt IV   | Stellplätze und Garagen                     | 3     |
| Abschnitt V    | Gestaltung der Außenanlagen                 | 3 / 4 |
| Abschnitt VI   | Immissionsschutz                            | 4     |
| Abschnitt VII  | Hausentwässerung                            | 4     |
| Abschnitt VIII | sonstige Hinweise                           | 5     |

## I Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.0 Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO.
- 2.0 Im WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausgeschlossen.
- 3.0 Im WA 1 beurteilt sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise und Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.
- 4.0 Nebenanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind im WA 2 ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 5.0 Das Maß der baulichen Nutzung im WA 2 wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche, der Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt (§ 16 Abs. 2-5 BauNVO).

## **II Bauweise und Gestaltung der Baukörper**

- 1.0 Im Plangebiet ist ausschließlich die halboffene Bauweise, nach § 22 BauNVO zulässig. Die Grenzbebauung erfolgt auf der Grundstückseite auf der bereits im WA 1 die Grenzbebauung vorhanden ist. Zu der anderen Grundstücksseite ist die offene Bauweise einzuhalten.
- 2.0 Im WA 2 sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen zulässig.
- 3.0 Im WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 40° zulässig
- 3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Siedlerstraße hin zulässig.
- 3.2 Im WA 2 wird die Frischrichtung parallel zur Siedlerstraße festgesetzt.
- 4.0 Im WA 1 beurteilt sich die Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.

## **III Höhen der baulichen Anlagen und Geländehöhen**

- 1.0 Im WA 2 gelten als festgesetzte Geländeoberfläche und Bezugshöhe die fertige Oberkante der Gehwegshinterkante östlich der Siedlerstraße.
- 1.1 Im WA 2 ist bei einer Bebauung das Gelände auf die in Pkt. 1.0 festgesetzte Geländeoberfläche bis zur hinteren Baugrenze aufzuschütten bzw. abzugraben
- 1.2 Die Außenwandhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf Pkt. 1.0.
- 1.3 Die Fußböden des Erdgeschosses dürfen nicht unter der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe liegen.
- 1.4 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6.75 m, gemessen von der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante fertiger Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- 1.5 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12.00 m, gemessen von der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe. Als Firsthöhe gilt der oberste Dachabschluß gemessen ab Oberkante Dachhaut der aufeinander treffenden Dachflächen.

## **IV Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen**

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt von der Siedlerstraße aus zulässig
- 1.1 Mit Ausnahme dieser einen Zufahrt sind die Flächen entlang der Siedlerstraße als Vorgartenfläche zu erhalten. Ausnahmsweise können in begründeten Fällen max. zwei zusätzliche Stellplätze im Vorgarten errichtet werden.
- 1.2 Garagen und Stellplätze für die rückwärtige Bebauung sind nur im seitlichen Grundstücksbereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 Für die Gebäude entlang der Siedlerstraße sind Stellplätze zwischen der vorderen und rückwärtigen Bebauung zulässig. Garagen und Carports sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

## **V Gestaltung der Außenanlagen, Altlasten, Bodenschutz**

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 gelten für Einfriedungen und Werbeanlagen die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.0 Im WA 2 ist der rückwärtige Grundstücksbereich anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen ( s. Abschnitt I, Art und Maß der baulichen Nutzung Ziff. 4.0 ) sind ausgeschlossen. Entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen im WA 2 sind pro Baugrundstück jeweils zwei mittelgroße, heimische Bäume, wie z.B. Spitz- oder Feldahorn, Hainbuche, Echte Eberesche usw. anzupflanzen.
- 3.0 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 4.0 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 5.0 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

- 6.0 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## **VI Immissionsschutz**

- 1.0 Für das WA 2 werden die bewerteten Schalldämm-Maße der Außenwände und der Fenster nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird das Gebiet in zwei Lärmpegelbereiche unterteilt, siehe Planeintragung im Bebauungsplan. Die bewerteten Schalldämm-Maße sind aus der im Anhang beigefügten Liste zu entnehmen.

Hinweis :

- Je nach dem Fensteranteil an der Aussenwand eines Aufenthaltsraumes kann nach der DIN 4109, Tabelle 10 ein individuelles Schalldämm-Maß für die Aussenwand und Fenster ermittelt werden.
- Aufenthaltsräume ( besonders Schlafräume ) sind grundrissmäßig auf die schienenabgewandte Seite zu orientieren.
- Für Schlafräume, die den Lärmpegelbereichen III und besonders IV zugeordnet sind, müssen nach der DIN 4109, Nr.5,4 oder nach der DIN 2719 Nr.10 besondere fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen geschaffen werden.

## **VII Hausentwässerung - Hinweise**

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 sind die vorhandenen Hausentwässerungsleitungen für die Bebauung entlang der Siedlerstraße mit den neu herzustellenden Hausentwässerungsleitungen für die rückwärtige Bebauung in einem Revisionsschacht zusammenzufassen.
- 2.0 Die Gebäude auf den Grundstücken sind gegen Rückstau zu schützen. Rückstauenebene ist die Straßenoberfläche (Siedlerstraße). Im übrigen sind die Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Schwetzingen in der jeweils gültigen Fassung, bindend.

## **VIII sonstige Hinweise** der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen, Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Hinweis: durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer, o.ä.) verursacht werden.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel usw. ist zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (KBO) sowie die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Falls noch nicht vorhanden, ist das Gelände zum Bahngelände einzufrieden. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitungen sind die VDE-Richtlinien zu beachten.

Schwetzingen, den 08. Februar 2001

B. Kappenstein  
Oberbürgermeister