



Stadt
Schwetzingen

**Bebauungsplan Nr. 99
und örtliche Bauvorschriften
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ensemble Pförtnerhäuschen“**

Vorentwurf Stand 25.02.2026

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Hinweise zum Bebauungsplan
5. Begründung

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030, Fax. – 8310399
mail@planer-ka.de
www.schoeffler-stadtplaner-architekten.de

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pfortnerhäuschen“

Stadt Schwetzingen



Bearbeiter:in: AH

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB vom bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom bis

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet am

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom bis

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schwetzingen, den.....

.....

Matthias Steffan

Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB am

Satzungen

über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 25.02.2026
B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 25.02.2026
C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans	In der Fassung vom 05.12.2025
D – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 25.02.2026

Anlagen

E – Hinweise	in der Fassung vom 25.02.2026
F – Begründung	in der Fassung vom 25.02.2026
G – Zusammenfassende Erklärung	<i>Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.</i>

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung von 03/2019
Umweltbericht	<i>Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.</i>
Schaltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 21.01.2026

Bodengutachten

in der Fassung vom 16.02.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden.

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Ensemble Pförtnerhäuschen“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den

.....
Matthias Steffan
Oberbürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	7
2. Art der baulichen Nutzung.....	7
3. Maß der baulichen Nutzung	7
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	8
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
8. Immissionsschutz.....	9
9. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	11
Teil C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).....	12
Teil D - Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Dachform und Dachneigung	13
2. Dachaufbauten.....	13
3. Fassadengestaltung.....	13
4. Werbeanlagen.....	13
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	13
6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	13
7. Einfriedungen.....	14
8. Niederspannungsfreileitungen	14
Teil E – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	15
1. Artenschutz	15
2. Verzicht auf Schottergärten.....	16
3. Belange des Denkmalschutzes.....	16
4. Grundwasserschutz	17
5. Geologie und Rohstoffe	17
6. Auffüllungen/ Aufschüttungen	17
7. Historische Bäume	18
8. Normen und Richtlinien.....	18
Teil F – Begründung	19
1. Planerfordernis.....	19
2. Bauvorhaben.....	19
3. Regionalplan	20
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	21
5. Bestehendes Baurecht.....	21
6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Eigentumsverhältnisse / Örtliche Gegebenheiten	21
7. Verfahrenswahl.....	22
8. FFH-Schutzgebiete und Biotope	22

9.	Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz	22
10.	Erschließung	23
11.	Immissionsschutz.....	23
12.	Bodengutachten	25
13.	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
14.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
15.	Örtliche Bauvorschriften.....	28
Teil G - Zusammenfassende Erklärung		31

Teil A – Zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3 a) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

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

Unzulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **Traufhöhe TH als Höchstmaß** und die **Firsthöhe FH als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe TH als Höchstmaß gilt gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Dachgauben darf die Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe FH als Höchstmaß gilt gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Sie darf zur Ausbildung eines Turms je Gebäude auf einer Grundfläche von max. 5 qm bis zu 3,00 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Flächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

KFZ-Stellplätze sind nur in der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Carports und Garagen sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wird ggf. nach Bearbeitung des Umweltberichts ergänzt.

8. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschkinderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien (entspricht Lärmpegelbereich III)
- 66 dB(A) bei Büroräumen (entspricht Lärmpegelbereich IV)

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ensemble Pförtnerhäuschen“ in Schwetzingen, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21.01.2026.



Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Schiene EG

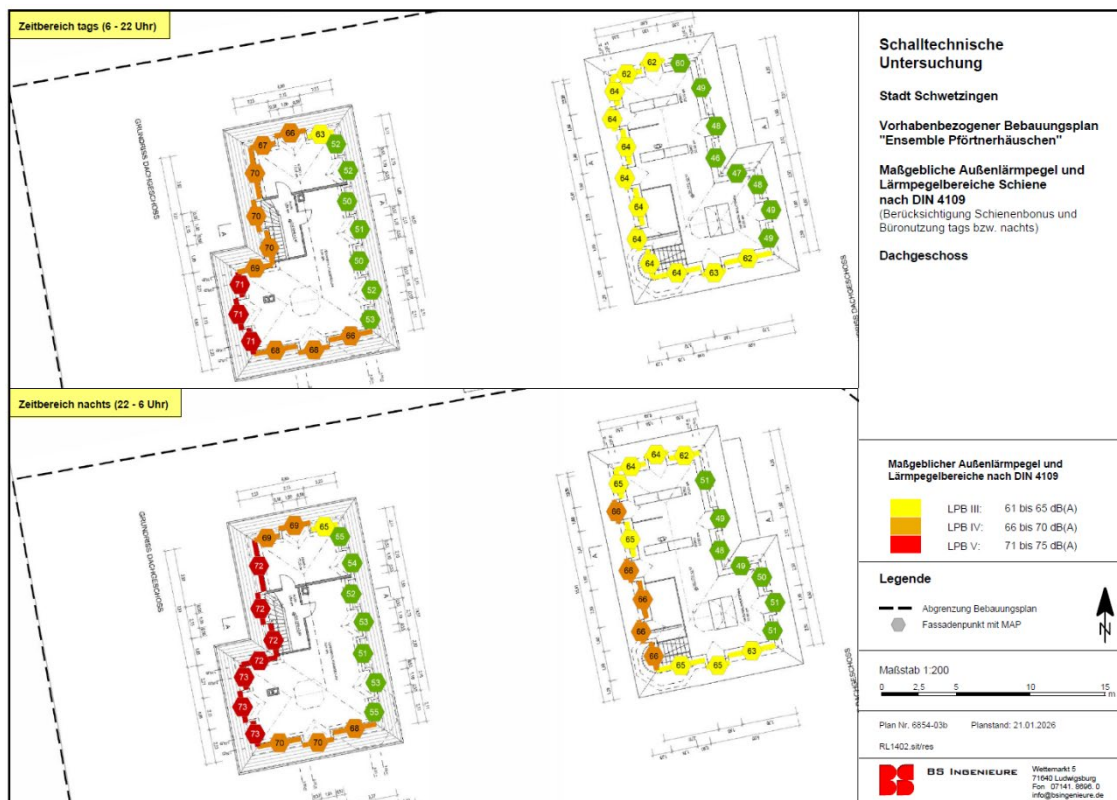


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche Schiene DG

*Darstellung Festsetzung und Lärmpegelbereiche wird im weiteren Verfahren ergänzt -
gilt auch für die Planzeichnung*

9. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Wird ggf. nach Bearbeitung des Umweltberichts ergänzt.

Teil C – Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen Plannummer 01 bis 13 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die Angaben zu Materialien und Farbgebung sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Stand: 05.12.2025

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Plannummer	Planbezeichnung
01	VEP Pförtnerhäuschen Lageplan
02	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss KG Altbau
03	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss EG Altbau
04	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss DG Altbau
05	VEP Pförtnerhäuschen Schnitt A-A Altbau
06	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten West Ost Altbau
07	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Nord Süd Altbau
08	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss KG Neubau
09	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss EG Neubau
10	VEP Pförtnerhäuschen Grundriss DG Neubau
11	VEP Pförtnerhäuschen Schnitt A-A Neubau
12	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Ost West Neubau
13	VEP Pförtnerhäuschen Ansichten Nord Süd Neubau

Teil D - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen und -neigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

2. Dachaufbauten

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Je Gebäude sind maximal 7 Gauben und ein Turm, der den First in seiner Höhe um bis zu 3,00 m überschreiten darf, zulässig.

Die Dächer der Gauben und Türme sind mit demselben Material gleicher Farbigkeit wie das Hauptdach oder mit transparent beschichtetem Metall einzudecken.

3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur am Neubau zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/straßenseitiger Grundstücksgrenze.

8. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil E – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bauzeitenbeschränkung

- Generell sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit/Wochenstubenzeit (November– Februar) und nach der ersten Frostperiode durchzuführen, um das Töten oder Verletzen von Individuen europäischer Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auszuschließen. Auf nicht versiegelten Flächen sind Rodungsarbeiten motor-manuell ohne schweres Gerät durchzuführen.
- Ein Abriss des Gebäudes oder eine Sanierung darf nur im Sommerhalbjahr erfolgen, oder erst nach einer aufwendigen Kontrolle (mit Hubsteiger) auf Fledermausbesatz und Vogelbrut.
- Der Abriss der Gebäude mit Maschinen/die Sanierung darf erst nach der Vergrämung der Eidechsen erfolgen oder muss gänzlich manuell durchgeführt werden.
- Da sich die Eidechsen das ganze Jahr über in ihrem Lebensraum befinden, kann kein Zeitraum benannt werden, in dem Eingriffe verlustlos durchgeführt werden können. Daher ist ein Vergrämen bzw. Abfangen und Umsiedeln der Tiere in vorher hergestellte Ersatzhabitate erforderlich.
- Für das Abfangen bietet sich der Zeitraum von Mitte März bis Ende Mai sowie August und September an. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor einer Umsiedlung dürfen die Flächen mit Eidechsenvorkommen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Zusätzliche flächige Maßnahmen für Fledermäuse sind, außer der Bauzeitenbeschränkung, bei Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Ruderalfluren, Wiesen und Hecken) nicht mehr nötig. Lebensraumverbesserungen für Vögel ebenso wenig.

Umsiedlung von Mauereidechsen

Hierfür ist der Eingriffsbereich für Reptilien unattraktiv zu gestalten. Zunächst sind die Gehölze, idealerweise über das Winterhalbjahr, schonend zu roden (motor-manuelle Rodung, keine Befahrung mit schwerem Gerät), das anfallende Schnittgut ist umgehend zu entfernen. Zu dieser Zeit dürfen keine Eingriffe in den Bodenraum stattfinden (Wurzelrodung etc.), da sich die Tiere in ihren Winterquartieren befinden. Versteckmöglichkeiten für Reptilien (bspw. Ablagerungen mit Totholz, Steinen und weiterem Unrat) sind zu Beginn der Aktivitätsphase (März/ April) und vor der Eiablage aus dem Eingriffsbereich zu entfernen. Die Entfernung der Verstecke darf nicht in der Überwinterungsphase (Oktober-März vor einem Abfangen) erfolgen, da diese Strukturen teilweise als Winterquartier genutzt werden.

Mit Beginn der Aktivitätsphase im Frühjahr (je nach Witterung ab März) werden die Tiere aus dem nun unattraktiven und strukturlosen Eingriffsbereich abwandern. Tiere, die sich noch innerhalb des Eingriffsbereichs befinden, sind abzufangen und in die Ersatzlebensräume umzusiedeln.

Erst, wenn im Eingriffsbereich keine Mauereidechsen mehr festzustellen sind, ist die Baufeldfreigabe zu erteilen.

Schutzmaßnahmen

Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu wahren, ist sicherzustellen, dass keine Mauereidechsen mehr in das Baufeld einwandern können. Der Eingriffsbereich ist mittels Reptilienschutzzaun gegen eine Wiedereinwanderung abzuschirmen. Dafür ist eine feste Rhizomsperre mit glatter Oberfläche zu verwenden, die ca. 10- 20 cm in den Boden eingegraben wird und nach oben ca. 50 cm als Zaun übersteht. Der Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauphase unbeschädigt zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) als notwendig erachtet. Diese begleitet und kontrolliert die Durchführung der Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Ihr Ziel ist es, die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherzustellen. Hierbei hat die ÖBB sowohl den aus planungsrechtlicher Sicht sich ergebenden Anforderungen, als auch den allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Arbeit der Baubegleitung beginnt bereits bei der Einweisung der Baufirma mit Festlegung von Lagerflächen und Baustelleneinrichtung sowie der zeitlichen Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit. Sie hat ebenfalls den Reptilienschutzzaun auf seine Funktionalität hin zu kontrollieren.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Grundwasserschutz**Dachdeckungen und Dachinstallationen**

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Geologie und Rohstoffe**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

7. Historische Bäume

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind nach historischem Vorbild (quadratischer Schnitt) zu schneiden.



Abbildung 3: Historisches Bild Ensemble Pförtnerhäuschen

8. Normen und Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt Schwetzingen eingesehen werden.

Teil F – Begründung

1. Planerfordernis

Der Bereich rund um das alte Pförtnerhäuschen soll revitalisiert werden.

Die ehemals zwei Pförtnerhäuschen dienten als Eingang zum Werksgelände des Bundesbahnausbesserungswerks Süd mit Wagenrichthalle. Heute ist das westliche Gebäude des historischen Ensembles erhalten, aber stark sanierungsbedürftig, während das östliche Pförtnerhäuschen bereits abgerissen wurde.

Das bestehende Pförtnerhäuschen, das unter Denkmalschutz steht, soll ertüchtigt werden und wie im ursprünglichen Zustand wieder einen gegenüberliegenden Parallelbau, ein Pendant, erhalten. Das Areal soll ein Gewerbegebiet bleiben und die Gebäude als Büroflächen genutzt werden.

Außerdem soll durch eine Restauration des Außenbereichs (Mauern, Türen, Tore) und durch den bereits neu angelegten, beleuchteten und von Bäumen gesäumten Fahrradweg ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Es gibt einen Vorhabenträger, der gem. §12 BauGB willens und in der Lage ist, das Gebiet zu entwickeln. Die Planungsabsichten des Vorhabenträgers entsprechen den Planungsabsichten der Stadt. Für die Realisierung des Projekts fehlt das erforderliche Planungsrecht. Daher kann die Planung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Deshalb ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 (1) BauGB erforderlich.

2. Bauvorhaben

Die beiden Pförtnerhäuser sollen unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, die sich wie folgt aufteilen:

- Historischer und denkmalgeschützter Altbau: Entwicklung zu einer Vinothek und Weinhandel. Demnach gewerbliche Nutzung mit Gastronomieanteil
- Spiegelbau, moderner Zwillings des Altbaus: Büronutzung und Firmensitz
- Stellplätze: Für beide gewerblichen Nutzer der jeweiligen Einheiten

Im Rahmen der Projektentwicklung wird besonderen Wert auf die Bewahrung der historischen Architektur gelegt. Insbesondere die Substanz, die Fassaden sowie die Dachkonstruktion mit Uhrentürmchen bleiben erhalten und werden in das neue Nutzungskonzept integriert und entsprechend kernsaniert und instandgesetzt.

Im Außenbereich der beiden Pförtnerhäuser sollen großflächige Grünflächen entstehen. Zudem ist vorgesehen, die Einfassungen des Geländes teilweise mit Sandsteinmauern zu gestalten. Diese Mauern bieten nicht nur eine gestalterische Abgrenzung, sondern schaffen gleichzeitig wertvolle Habitate für Eidechsen.

Der Neubau soll experimentell mit Infralichtbeton realisiert werden. Als moderner Spiegelbau greift er die Formensprache des historischen Bestandsgebäudes auf

und interpretiert sie zeitgemäß neu. Durch die Verwendung von Infralichtbeton und die reduzierte, minimalistische Gestaltung entsteht ein architektonisches Highlight, das einerseits die historische Struktur reflektiert, sich andererseits aber klar in die Gegenwart übersetzt.

3. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2013) des Regionalverbands Metropolregion Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe eingeplant sowie als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik vorgesehen. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs setzt sich diese Fläche fort. Im Süden wird das Gebiet von einer bestehenden Siedlungsfläche Wohnen begrenzt. Im Westen grenzt eine überregionale Schienenverbindung an. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

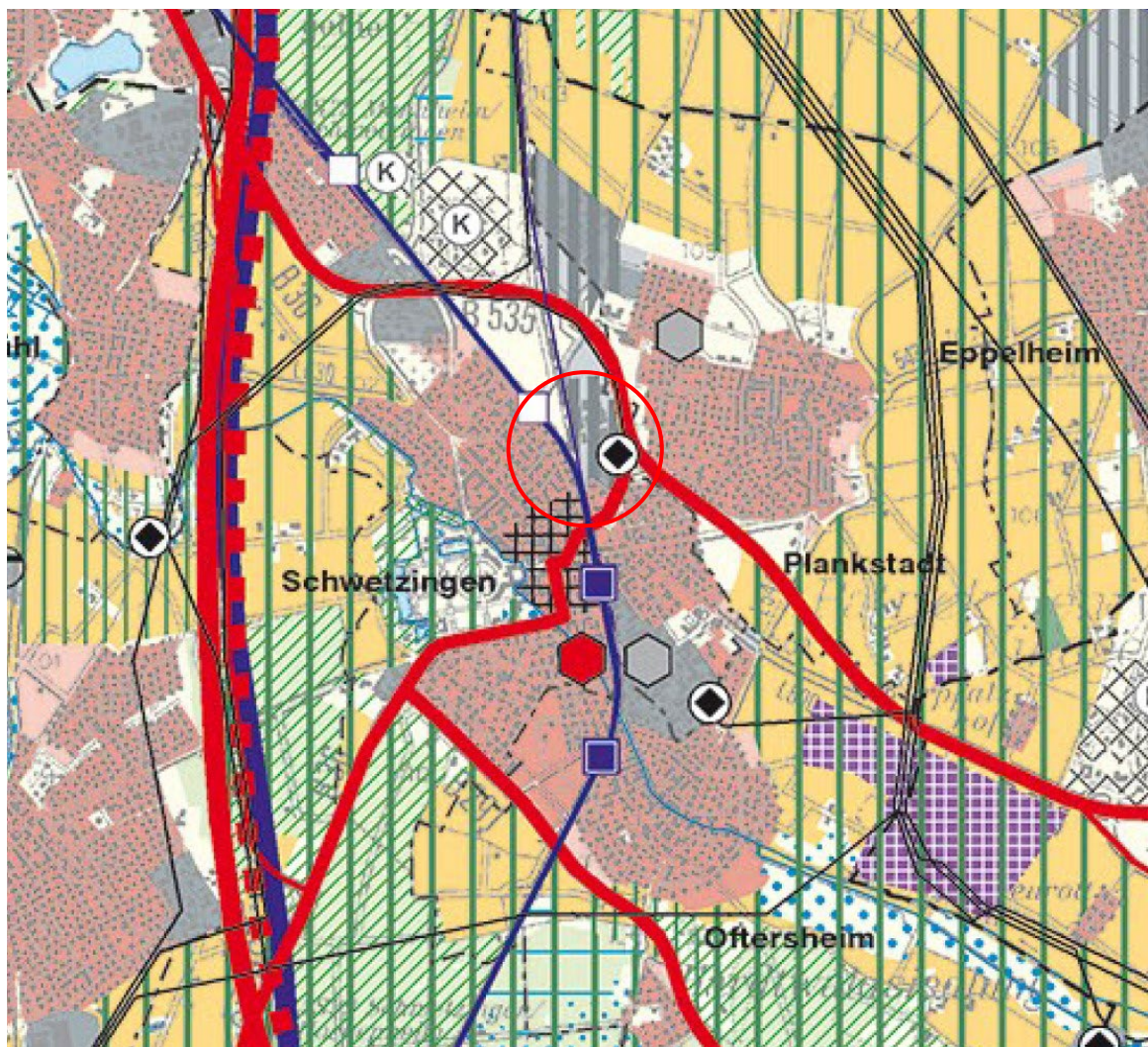


Abbildung 4: Ausschnitt Raumordnungskarte Regionalplan (Regionalverband Metropolregion Rhein-Neckar)

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (2020) als gewerbliche Baufläche und als Entwicklungsfläche der Zeitstufe I dargestellt. Bauflächen mit Zeitstufe I können jederzeit durch die Gemeinde entwickelt werden. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

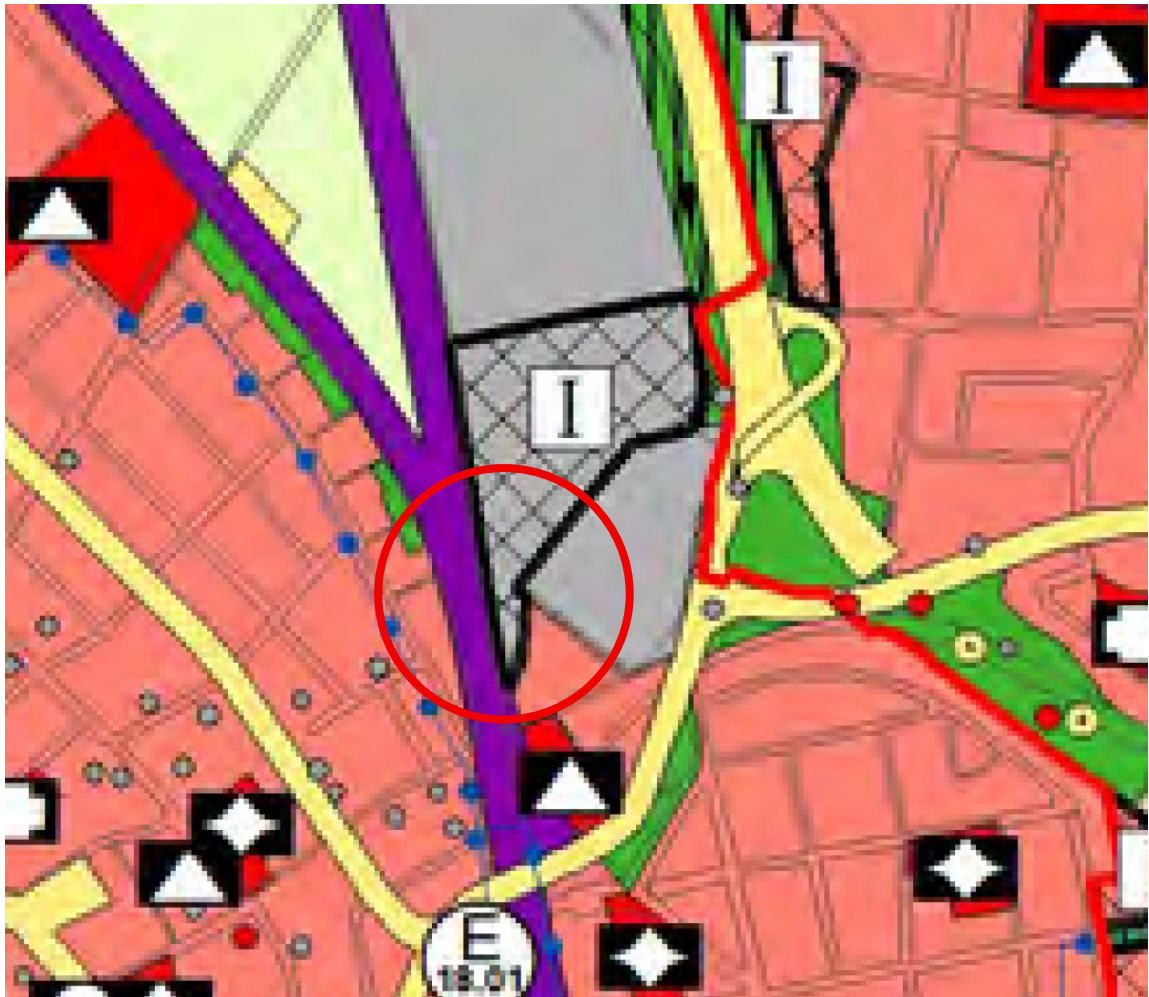


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim)

5. Bestehendes Baurecht

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, da durch Leerstand und Abriss die Baugenehmigung erloschen ist und somit kein geltendes Baurecht vorhanden ist. Es ist kein in Kraft getretener Bebauungsplan für das Gebiet vorhanden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Eigentumsverhältnisse / Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 3.400 qm große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet liegt im Süden des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks Süd in Schwetzingen und wird im Norden und Osten von Grünflächen, im Süden von Grünflächen und einer Wohnbebauung und im Westen von einer bestehenden Bahnlinie begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht auch der Abgrenzung in den VE-Plänen. Die Abgrenzung bezieht auch öffentliche Verkehrsflächen mit ein.

Die Flurstücke 1377/20 und 1377/21 sind im Besitz der Stadt, werden aber an den Vorhabenträger verkauft.

Das Plangebiet weist topografisch keine Besonderheiten auf.

7. Verfahrenswahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Es wird dieses Verfahren gewählt, da sich das Plangebiet im Außenbereich und nicht in einem zusammenhängenden Ortsteil befindet.

8. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Weder FFH-Schutzgebiete noch Biotope liegen im Geltungsbereich oder grenzen an ihn an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete oder Biotope auswirkt.

9. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Beurteilung (März 2019, aglR, Rastatt) und ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (*wird noch erstellt*) erarbeitet worden.

Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Im Frühjahr / Sommer 2018 erfolgte für den Vorhabenbereich „ehemaligen Ausbesserungswerkes der DB in Schwetzingen B-Plan (Pförtnerhaus)“ in Schwetzingen eine Bestandserfassung zur Fauna mit den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Pflanzenarten. Dabei zeigte sich, dass die Flächen für Fledermäuse eine gewisse Bedeutung als Jagd- und Transfergebiet aufweisen. Für Vögel hat der Lebensraum eine geringe bis mittlere Wertigkeit, ohne Vorkommen streng geschützter Arten. Die beplanten Flächen weisen eine große Population an Mauereidechsen auf. Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen für die Arten müssen vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeführt werden.

Übersicht notwendiger Maßnahmen

- *Rodung: Zeitliche Beschränkung: Nur zwischen 1.10 und Ende Februar, kein Befahren unversiegelter Flächen (motor-manuelle Fällung)*
- *Abriss/Sanierung von Gebäuden: Ein Abriss des Gebäudes oder eine Sanierung darf nur im Sommerhalbjahr erfolgen, oder erst nach einer aufwendigen Kontrolle (mit Hubsteiger) auf Fledermausbesatz und Vogelbrut.*

- *Fledermäuse: Aufhängen von Fledermauskästen, Anzahl 2 Flachkästen*
- *Mauereidechse: Abfangen Vergrämen der Tiere auf den Baugrundstücken, Sicherung der Baustelle gegen Einwandern, Anlage eines Ersatzhabitats Flächengröße >700m², Sicherung der Umsiedlungsflächen gegen Abwandern durch Zaun*

➔ Aktualisierung wird zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) vorgelegt.

Ergebnis des Umweltberichts:

Wird nach Bearbeitung des Umweltberichts ergänzt.

10. Erschließung

10.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Werkstraße erschlossen. Außerdem führt ein Fuß- und Fahrradweg von der Werkstraße ab zwischen den beiden Gebäuden hindurch Richtung Norden.

Private Kfz-Stellplätze werden in ausreichender Zahl (ca. 16-18 Stück) hergestellt.

10.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schmutzwasserentsorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Wasserversorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Müllentsorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Stromversorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Gasversorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Telekommunikation

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

11. Immissionsschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (Januar 2026) erarbeitet worden (BS Ingenieure). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Bebauungsplangebiet werden Gewerbeflächen ausgewiesen. In 2 Baufeldern sind 2 Gebäude zulässig. Konkret sieht die Planung vor, dass gegenüber dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude („Pförtnerhäuschen“) ein gespiegelter Neubau entsteht. Im bestehenden Altbau entstehen Büroräume, Verkaufsflächen und ein Veranstaltungsraum. Im Neubau entstehen 3 Stellplätze im Kellergeschoss, die durch einen Fahrzeugaufzug erschlossen werden, sowie Büroräume und eine Materialbibliothek. Im südlichen Plangebiet sind Flächen für insgesamt 16 Stellplätze geplant.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Beurteilung der schalltechnisch relevanten Einwirkungen durch den Schienenverkehr der westlich verlaufenden Schienenstrecken.

Berechnungsergebnisse Schienenverkehrsgeräusche

Die aus dem Schienenverkehr resultierenden Immissionen werden nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - [2] an der geplanten Bebauung berechnet und beurteilt. Anschließend werden zum Schutz vor Außenlärm die Lärmpegelbereiche bestimmt. Dafür wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 [3] ermittelt. Abhängig von der Nutzungsart der Räume ergibt sich damit die durch einen Bauherrn nachzuweisende erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile.

In den Plänen 6824-02a und -02b sind die Beurteilungspegel der Immissionen durch den Schienenverkehr für die Zeitbereiche tags und nachts für die einzelnen Geschosse dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im ungünstigsten Fall durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) in dem für Büronutzungen relevanten Zeitbereich tags festzustellen sind.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird an einem Fenster eines Büro im EG des westlichen Plangebäudes überschritten. Hier besteht jedoch die Möglichkeit über ein Fenster der weniger belasteten Südfassade zu lüften, so dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Infolge der örtlichen Situation (Unverhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nach unserer Auffassung nicht vertretbar.

Lärmpegelbereiche

Es wurden für den konkreten Entwurf der Planung die Lärmpegelbereiche ermittelt. Diese sind in den Plänen 6854-03a und -3b für alle Fassaden und Geschosse und je Zeitbereiche tags und nachts dargestellt.

Im für Büronutzungen maßgeblichen Zeitbereich tags wird im ungünstigsten Fall der Lärmpegelbereich V an der Westfassade des Büros im DG und Lärmpegelbereich IV an den Nord-, West- und Südfassaden am westlichen Plangebäude erreicht. Am östlichen Plangebäude besteht im ungünstigsten Fall Lärmpegelbereich III.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büroräumen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich IV zu erbringen. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ beträgt bei Aufenthaltsräumen bei Lärmpegelbereich IV 40 dB.

12. Bodengutachten

Zur Klärung geotechnischer Belange ist ein Bodengutachten für den gesamten südlichen Teil des Bundesbahnausbesserungswerks Schwetzingen (Februar 2024) erarbeitet worden (terraplan, Ober-Ramstadt). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich des BBAW wurden die 5 Verdachtsflächen VF 06210 Federnschmiede, VF 06211 Wagenrichthalle II, VF 06212 Alte Eichhalle, VF 06213 Lagerplatz und VF 06214 Tankschutzbetrieb untersucht. Das Plangebiet des Pförtnerhäuschens ist keine Verdachtsfläche. Daher wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet.

13. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Die Wiedernutzbarmachung ohnehin schon versiegelter, früher schon mal genutzter Flächen trägt zur Schonung von klimarelevanten Außenbereichsflächen bei.

Der Neubau soll in Infraleichtbeton hergestellt werden. Dieser vereint Tragwerk und Wärmeschutz in einem monolithischen Material und ermöglicht dadurch schlanke, homogene Wandaufbauten ohne zusätzliche Dämmstoffe. Ein besonderer ökologischer Vorteil liegt in der Zusammensetzung: Als Zuschlag wird recyceltes Altglas verwendet, was den Beton nicht nur leichter, sondern auch zu einem besonders nachhaltigen (hinsichtlich des stark reduzierten CO₂ Aufwandes) Baustoff macht. Durch die Wiederverwertung von Glasbruch wird wertvoller Primärrohstoff eingespart und gleichzeitig ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet.

14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

14.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der

VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

14.2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Diese sind allgemein zulässig, um das geplante Vorhaben im VBP zu ermöglichen und da diese den Planungszielen der plangebenden Kommune entsprechen.
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie. Diese sind allgemein zulässig, um das geplante Vorhaben im VBP zu ermöglichen und da diese den Planungszielen der plangebenden Kommune entsprechen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Diese sind ausnahmsweise zulässig, damit die Stadt im Einzelfall entscheiden kann, ob die entsprechende Nutzung an dieser besonderen Stelle sinnvoll ist.

Unzulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; diese sind unzulässig, weil gewerbliche Nutzungen im Vordergrund stehen und dauerhaft gesichert werden sollen. Das Gewerbegebiet soll sich nicht schleichend in ein Mischgebiet verwandeln, wenn die Betriebe schließen und nur die Wohnnutzung übrigbleibt. Die in den VE-Plänen dargestellten Gebäude eignen sich zudem nicht als Wohngebäude, da u.a. eine Wohnnutzung aufgrund der Schallimmissionen an der Stelle nicht möglich ist.
- Tankstellen: Diese werden ausgeschlossen, weil für diese aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Grundstückszuschnitte sowie der städtebaulichen Planungsziele der Stadt an dieser kleinräumigen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke: Diese werden aufgrund der kleinen Baufenster und der geringen Gesamtfläche ausgeschlossen.
- Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da für die städtebaulichen Planungsziele der Stadt an dieser kleinräumigen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist: Diese Betriebe werden ausgeschlossen, da sie zu einer Milieubildung

und einer Abwertung des Gebietsimage führen und deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

- Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze: Sie werden aufgrund der geringen Fläche und der Planungsziele der Stadt ausgeschlossen.

14.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **Traufhöhe TH als Höchstmaß** und die **Firsthöhe FH als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die GRZ entspricht den Abmessungen des Bestandsgebäudes sowie der geplanten Bauweise des Neubaus und der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

14.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sowie Carports und Garagen sind nicht zulässig, damit der Charakter des besonderen schützenswerten Gebäudeensembles gewahrt wird.

KFZ-Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis der Gewerbeeinheiten zu ermöglichen und um den Charakter des Gebäudeensembles zu wahren.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zulässig, um die erforderlichen Stellplätze für die Gewerbeeinheiten zu ermöglichen und die Parksituation zu ordnen.

14.5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die

öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

14.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird ggf. nach Bearbeitung des Umweltberichts ergänzt.

14.7. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere im Westen dem Einfluss der Schienenstrecken der Deutschen Bahn ausgesetzt. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) betragen 65 dB(A) im hier maßgeblichen Zeitbereich tags.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel durch die Schienenimmissionen betragen im Zeitbereich tags 73 dB(A). Sie liegen somit oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18005. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation kommen aktive Maßnahmen aufgrund der örtlichen Situation (Unverhältnismäßigkeit) nicht in Betracht.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Verkaufsräume, Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

14.8. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Wird ggf. nach Bearbeitung des Umweltberichts ergänzt.

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1. Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig, um die geplanten Gauben und Türme zu ermöglichen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der qualitativen Ausgestaltung wird auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO die baugestalterischen Absichten der Gemeinde gesichert.

15.2. Dachaufbauten

Die Gauben sind in ihrer Anzahl beschränkt, um die Gauben des Bestandsgebäudes zu sichern und die geplanten Gauben des Neubaus zu ermöglichen. Je Gebäude ist ein Turm, der den First in seiner Höhe um bis zu 3,00 m überschreiten darf, zulässig, um den Turm des bestehenden Gebäudes zu sichern und den geplanten Turm des Neubaus zu ermöglichen. Dies entspricht den Planungszielen der Stadt. Um die Gestaltung der Gauben und Türme zu vereinheitlichen und zu einem Gesamtbild mit dem Dach des Gebäudes werden zu lassen, werden Vorgaben zur Materialität und Farbe der Dächer der Gauben und Türme getroffen.

15.3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

15.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur am Neubau zulässig, um die historische Fassade des Bestands zu wahren.

15.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht

für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

15.6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

15.7. Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,5 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

Die bestehende Mauer des denkmalgeschützten Ensembles ist zu erhalten. Diese überschreitet die zulässige Höhe von 1,5 m, was aufgrund des Schutzstatus zu gewähren ist.

15.8. Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Pförtnerhäuschens führen, weshalb diese ausgeschlossen wird.

Teil G - Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.