



STADT **WIESLOCH**

BEBAUUNGSPLAN &
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„SCHWIMMBAD – ERNEUERBARE ENERGIEVERSORGUNG“

**Textliche Festsetzungen &
Örtliche Bauvorschriften**

**Entwurf
Stand 31.10.2025**

Az.: 621.412/0006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Zulässig sind

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen,
- unbefestigte Stellplätze für die umliegenden Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- landwirtschaftliche Nutzungen.

Darüberhinaus zulässig sind die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen und Zufahrten.

2. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

3.1. Zulässige Grundfläche

Versorgungsfläche „Heizzentrale“

Innerhalb der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ beträgt die zulässige GRZ 0,4.

Sondergebiet „Photovoltaik“

Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ beträgt die zulässige GRZ 0,3.

3.2. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ darf die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe 118,3 m ü. NN nicht unterschreiten.

Die maximal zulässige Gebäude- und Anlagenhöhe in der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ beträgt 17,00 m. Untergeordnete Sonderbauteile (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Zu- und Aufgänge) dürfen die festgesetzte Höhe bis zu 1,5 m überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (bestehender Parkplatz).

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Größe von insgesamt 40 m³ außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen dem öffentlichen ruhenden Verkehr.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Steingärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.2 Vogelschlag

Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen, wie

- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie),
- geeignete dichte Vorpflanzung (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist),
- Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln, vorzusehen.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

6.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.5 Einfriedungen

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen. Einfriedungen sind ausschließlich vollständig luft-, licht- und kleintierdurchlässig, wie Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune, zulässig. Die Unterkante einer Zaunanlage darf keine scharfkantigen Elemente aufweisen.

6.6 Versiegelung von Stellplätzen

Die Parkplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterung, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen. Im Bereich der PV-Anlagen sind nur unbefestigte Zuwege und Stellplätze zulässig.

6.7 CEF-Maßnahme - Brutvögel

Zur Kompensation von potentiellen Bruthabitaten sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) in den Gehölzbeständen entlang des Waldangelbachs und am angrenzenden Parkplatz folgende Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- Ein Nistkasten für Meisen (z.B. Schwegler GR)
- Zwei Nisthöhlen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter (z.B. Schwegler 2HW)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

6.8 CEF-Maßnahme - Siebenschläfer

Um den Verlust des Habitats durch den Abriss des Saunagebäudes zu kompensieren, sind zwei Siebenschläferkobeln in unmittelbarer Nähe aufzuhängen (z.B. Schwegler 1KS).

7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume auf beiden Parkplätzen sind als Einzelbaumbindungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind nach zu pflanzen.

Auf den drei durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, sind die bestehenden Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Bei

Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese durch heimische Gehölze gemäß Artenliste zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen, einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig. Unzulässig sind zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C. Hinweise

1. Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Gehölzen während Baumaßnahme

Die zu erhaltenden Baumbestände und Hecken (Pflanzbindungen) sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei der Baustelleneinrichtung sind DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen. Falls im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Gehölze beschädigt werden, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten zu ersetzen.

Maßnahmen zum Biotopschutz

Die im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereiche und angrenzenden Gehölze sind vor den Bauarbeiten durch Bauzäune gegenüber der überbaubaren Fläche abzugrenzen, um ein Befahren mit Baumaschinen oder eine Nutzung als Baustellenlager zu unterbinden.

Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Diese sind vorher von einer ökologischen Bauüberwachung auf Besatzfreiheit zu prüfen. Der Abriss des Saunagebäudes sollte unter ökologischer Baubegleitung passieren.

Entfernung Grünschnitt

Die Entfernung des Grünschnitts und die Vergrämunghd im nordwestlichen Planungsgebiet sind unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Fledermäuse - CEF-Maßnahme (extern)

Vor dem Abriss des Saunagebäudes sind potentielle Einfluglöcher zu verschließen und zur Kompensation von Fledermausquartieren zwei Fledermauskästen im Gehölzbestand auf dem Flurstück Nr. 4142 (Wiesloch), am Waldangelbach, anzubringen.

Mauereidechsen CEF-Maßnahme (extern)

Für die im Planungsgebiet vorhandenen Mauereidechsen ist für die Umsiedlung ein Ersatzhabitat mit einer Gesamtfläche von 500 m² (vgl. Kap. 3.5.1) herzustellen.

2. Pflanzliste

Zur Verwendung bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

x Acer campestre	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

x Baumart auch geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

* giftige Früchte

3. Bodenschutz/-belastung

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten im Zuge der Errichtung von Punktfundamenten oder sonstigen Bodeneingriffen auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Bodens oder Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Gemäß dem Gutachten liegt eine Überschreitung des Grenzwertes für Arsen vor mit einer Einstufung in die Qualitätsstufe (Einbauklasse) Z 1.1 nach VwVBoden. Nach der DepV ist der Boden in die Deponieklasse DK 2 einzuordnen. Aushubmaterial, das nicht für den Wiedereinbau verwendet wird, ist nach den Vorgaben der VwV Boden zu verwerten/entsorgen.

4. Hochwassergefährdung

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Satz 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutz-fibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.