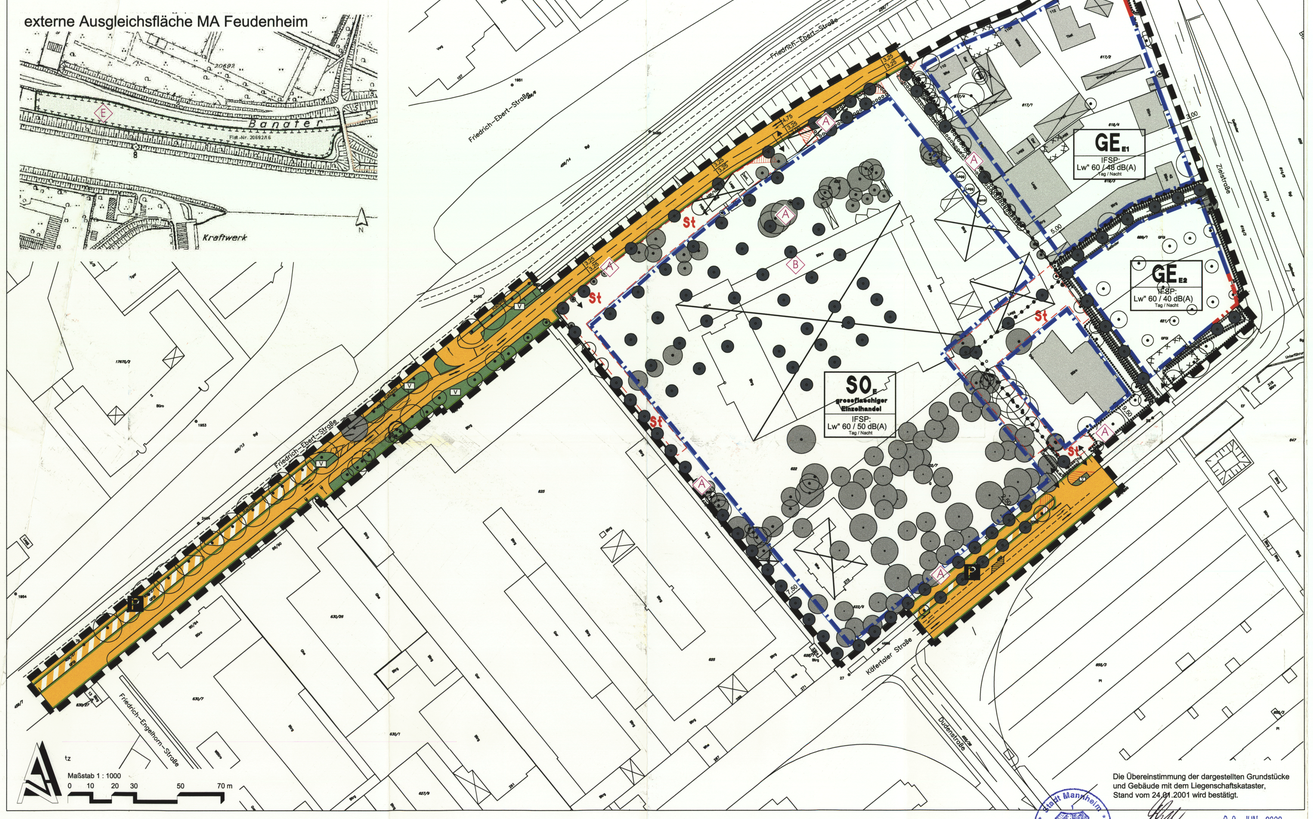
BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

18. März 2003



Die Übereinstimmung der dargestellten Grundstücke und Gebäude mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 24.01.2001 wird bestätigt.

Stadt Mannheim Stadtvermessungsamt

Fath

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

09 JUN 2003

A. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1999, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 18.06.2002 (BGBl. S. 1914)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

festgesetzt:

A 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt werden aus städtebaulichen Gründen nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe zugelassen und in einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO) auf dem ehemaligen La Roche Gelände zusammengelegt. Im restlichen Plangebiet werden entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Der Rest des Plangebietes mit den bestehenden Gewerbeflächen bis zur Zielstraße und dem La Roche Schulungsgebäudes wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen.

Zum Schutz benachbarter Nutzungen wird der Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades durch Einschränkungen der jeweils zulässigen Nutzung differenziert. Durch die Festsetzung eines "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels" (IFSP) wird der jeweilige Störungsgrad minimiert.

A 1.1.1 Eingeschränktes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt werden nach gutachterlicher Prüfung folgende Festsetzungen getroffen, um Konflikte zu vermeiden:

SO_E Im eingeschränkten Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 10.000 m² zulässig. Im Rahmen dieser Gesamt-Obergrenze können Einzelhandelsbetriebe folgender Betriebstypen frei kombiniert werden.
Es sind jedoch für die einzelnen Betriebstypen folgende Obergrenzen der Verkaufsfläche einzuhalten.

SB-Warenhaus	max.	5.500 m²
Bürofachmarkt	max.	1.500 m²
Zweirradfachmarkt	max.	1.500 m²
Lebensmittel-Diskounter	max.	900 m²
Baby-/ Kinderfachmarkt	max.	900 m²
Fachmarkt Heimtierbedarf	max.	750 m²
Bettenfachmarkt	max.	750 m²
Textilfachmarkt	max.	700 m²
Schuhfachmarkt	max.	700 m²
Drogeriefachmarkt	max.	650 m²

Angegliedert an die Fachmärkte oder das SB-Warenhaus sind zusätzliche Shopflächen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 850 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelbetriebe soll unter 380 m² liegen.

Die Verkehrsflächen (Ladenstraße / Mall und Vorkassenbereich) werden bei der Berechnung der Verkaufsfläche nicht angerechnet.

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind darüber hinaus zulässig:

- Nicht störende gewerbliche Nutzungen, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben, z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzungen
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, z.B. ein Fitness- und Wellnesscenter
- Vergnügungsstätten, z.B. eine Diskothek.

Im eingeschränkten Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw") Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Beurteilungszeitraum Tag (6:00-22:00)	Beurteilungszeitraum Nacht (22:00-6:00)
SO_E	Lw" 60 dB(A)	Lw" 50 dB(A)

A 1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE_E Zur Konfliktvermeidung und Sicherung der verbraucternahen Versorgung sind entsprechend den Zentrenkonzept der Stadt Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig:
Bekleidung aller Art / Blumen / Bücher, Zeitschriften / Foto, Video, Telefon / Geschenkartikel / Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat, Haushaltswaren / Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren / Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel / Kunst, Antiquitäten / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Musikinstrumente, Musikalien / Näh- und Strickmaschinen, Zubehör / Nahrungs- und Genussmittel (einsch. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungswerkes) / Optik und Akustik / Papier, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf / Pharmazeutika / Schuhe, Lederwaren / Spielwaren / Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder / Tonträger / Uhren, Schmuck, Silberwaren / Unterhaltungs-Elektronik / Zooartikel, lebende Tiere.

Zur Wahrung der Bestandssituation sind im eingeschränkten Gewerbegebiet auch keine Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zugelässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw") Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Beurteilungszeitraum Tag (6:00-22:00)	Beurteilungszeitraum Nacht (22:00-6:00)
GE_{E1}	Lw" 60 dB(A)	Lw" 48 dB(A)
GE_{E2}	Lw" 60 dB(A)	Lw" 40 dB(A)

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 ; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) sind, soweit nicht in in Folgendem näher bestimmt, einzuhalten.

A 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert

GRZ 0,8 Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,8.

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel darf die zulässige GRZ ausschließlich für nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von insgesamt 0,95 und nur sofern die Stellplätze versickerungsfähig hergestellt werden.

A 1.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird eine maximale Traufhöhe von 18,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei Flachdächern zwischen Oberkante Gehweg und oberem Abschluss der Außenwand und bei flachgeneigten Dächern zwischen Oberkante Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

A 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

A 2.1 o offene Bauweise im eingeschränkten GE
Es muß ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten werden.

A 2.2 a abweichende Bauweise im eingeschränkten SO

A 2.2.1 Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert:
offene Bauweise zu den Nachbargrenzen. Es muß ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten werden. Zulässig ist jedoch eine Gebäudelänge von über 50 m.

A 2.3 Baugrenze / Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Überschreitungen für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fluchttreppen, Vordächer etc. sind unter Einhaltung der maximal zulässigen GRZ zulässig.

Baugrenze

Baulinie

A 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

A 3.1 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb der Baufenster.
Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen oder ebenerdiger Stellplatzflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A 3.1.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
Der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A 3.1.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und / oder innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

A 4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24b BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Bäume mit einer Stammhöhe von über 3,0 m.

A 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs 6 BauGB)

A 5.1 öffentliche Verkehrsflächen

A 5.2 Straßenbegrenzungslinie

A 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplätze

Ein- und Ausfahrten

A 6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 6.1 öffentliche Grünflächen

V Verkehrsgrün

A 7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

A 7.1 Folgende Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen:

A Grundstücks-, Gebäude- und Stellplatzeingrünung:
Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt:

- Standortheimische Gehölze sowie standortheimische gesunde Bäume, die einen Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) von mehr als 60 cm aufweisen und die nicht in einem Baufenster stehen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach Planzeichnung zu erhaltende Bäume, sind auf dem Grundstück zu ersetzen, wenn sie nutzungsbedingt begründbar zu einem späteren Zeitpunkt dennoch entfernt werden müssen.
- Für je 7 neue Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einer zum Stellplatz durch ein Hochbord abgegrenzten Pflanzfläche zu pflanzen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25m pro Baum erfolgen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung sicherzustellen.
- Wenn nutzungsbedingt begründbar, kann wahlweise als Ersatz für jeden der 90 erforderlichen, aber auf den Stellplatzflächen nicht pflanzbaren Bäume auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück ein entsprechender Baum gepflanzt werden, sofern sicher gestellt ist, dass zumindest für je 12 neue Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gepflanzt wird.
- Entfang der Baugrundstücksgrenzen sind im Zuge der Umnutzung eines Grundstücks Grünfläche anzulegen und mit mittel- oder großkroniger heimischen Laubbäumen (Baum 1. oder 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) im Abstand von durchschnittlich 10,0 m zu bepflanzen.
- Bei Neubauten sind geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen, Öffnungen kleinergleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt) durchschnittlich je 5,0 lfm Wandlänge mit Kletterpflanzen zu begrünen, es sei denn, die gemäß dieser Vorgabe zu begrünende Wand grenzt unmittelbar an eine Pflanzfläche, in der vor dem zu begrünenden Wandabschnitt oder bis zu maximal 2,50 m seitlich versetzt ein großkroniger Laubbaum steht oder zu pflanzen ist.
Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50 m² herzustellen.

B Minderung der Folgen von Versiegelung:

Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt:
- Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW- /LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird.
Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte den Wert von 270 l/s/ha überschreiten.
- Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

Hinweis:
Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

A 7.2 externe Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Die Umsetzung der im Gründordnungsplan / Umweltbericht als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB extern auf dem FISt. 20692/16 in Feudenheim im Gewann Neurottstücker.
Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem folgendes geregelt ist:
Die Planungskosten, sowie die Kosten für die Herstellung und Pflege der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Investor. Bei der Herstellung der Maßnahmen sind die aus der Sicht der Stadt Mannheim erforderlichen Standards anzuwenden. Das städtische Flurstück wird aus der Nutzung genommen.
Unmittelbar nach Beendigung des Pachtverhältnisses sind dort folgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Temporäre Gewässer Typ OQ; Wertigkeit 47 Pkt/m²	800 m²
Röhricht Typ OD; Wertigkeit 53 Pkt/m²	1 500 m²
Hochstaudenflur Typ HK; Wertigkeit 39 Pkt/m²	4 000 m²
Gebüsche/Feldgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Neupflanzung breiter als 7m) Typ LMneu; Wertigkeit 26 Pkt/m²	3 600 m²

A 8.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 und § 178 BauGB)

Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig.
Sie sind jedoch in ihren qualitativen, quantitativen und raumbezogenen Aussagen zu beachten.
Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

A 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.
Entfang der Grundstücksgrenzen sind im Zuge der Umnutzung eines Grundstücks Grünflächen anzulegen und mit mittel- oder großkronigen Laubbäumen (Baum 1. oder 2. Ordnung) im Abstand von durchschnittlich 10,0 m zu bepflanzen.

zu pflanzender Einzelbaum

A 8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Einzelbäume, die auf dem Grundstück zu ersetzen sind, wenn sie nutzungsbedingt begründbar zu einem späteren Zeitpunkt dennoch entfernt werden müssen.

zu entfernende Einzelbäume

A 9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 9.1 Lärmschutz (Verkehrslärm)

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen (B 38, Zielstraße, Käfertaler Straße östliche Riedbahn u.a.) zugewandten Gebäudeseiten (s. Abb. Lärmpegelbereiche), bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile[1] $R'_{w,res}$ [dB(A)] Wohnräume	Büroräume[2]
III	61 - 75	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

A 9.2 Lärmschutz (Gewerbelärm)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32/38 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in der Tabelle A aufgeführten maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO.

Tabelle A: maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel.

Fläche	LW" [dB(A)] Tags	Nachts
(B-Plan 32/38)		
Bereich 1: Sondernutzung (FMZ)	60	50
Bereich 2: GE-1 (bestehendes Gewerbe)	60	48
Bereich 3: GE-2 (heute Bürohaus und Parkplatz)	60	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des IFSP Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betriebe aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

A 10.0 Grenze des räumlichen Geltungsbreiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

(§ 74 LBO v. 08.05.1995 (BGBl. S. 617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.12.2000)

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "32/38" identisch.

B 1.0 Dachformen und Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 18,5 m festgelegt.
Die Traufhöhe wird bei Flachdächern zwischen Oberkante Gehweg und oberem Abschluss der Außenwand und bei flachgeneigten Dächern zwischen Oberkante Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.
Bei Flachdächern können durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter, Sheddachformen die festgesetzten Höhen überschritten werden.
Die Höhe der Gebäude kann bis zu 4,00 m für Aufbauten wie Fahrstühle etc. ausnahmsweise überschritten werden.

B 2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig ist Außenwerbung auf der Fassade, die mit dem entsprechenden Fachamt abgestimmt werden muss. Zulässig sind freistehende Werbanlagen mit einer maximalen Höhe von 22 m, bezogen auf Oberkante Gehweg

B 3.0 Einfriedungen und Müllsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall- oder Holzzaun zulässig.
Müllsammelbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Müssen Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, so sind sie einzugrünen.

B 4.0 Befestigte Flächen und Stellplätze (§ 37 i.V.m. §74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen.
Zusätzliche, nutzungsbedingt erforderlich Stellplätze sind im Rahmen der jeweils festgesetzten GRZ zulässig.

- Alle neuen Stellplätze und befestigte Flächen sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden.
Fahrgassen und Bereiche der LKW-/LZ- Nutzung sind ausgenommen.
Die Versickerung des Oberflächenwassers und damit einer der wichtigen Bodenfunktion (die Grundwasserneubildung) soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

- Für je 7 neue Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einer zum Stellplatz durch ein Hochbord abgegrenzten Pflanzfläche zu pflanzen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25m pro Baum erfolgen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung sicherzustellen.
- Wenn nutzungsbedingt begründbar, kann wahlweise als Ersatz für jeden der 90 erforderlichen aber auf den Stellplatzflächen nicht pflanzbaren Bäume auch an anderer Stelle auf dem Grundstück ein entsprechender Baum gepflanzt werden, sofern sicher gestellt ist, dass zumindest für je 12 neue Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gepflanzt wird.

B 5.0 Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung (§§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 1, 38 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Neubauten sind geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen, Öffnungen kleiner/ gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt) durchschnittlich je 5,0 lfm Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Es sei denn die gemäß dieser Vorgabe zu begrünende Wand grenzt unmittelbar an eine Pflanzfläche, in der vor dem zu begrünenden Wandabschnitt oder bis zu maximal 2,50 m seitlich versetzt ein großkroniger Laubbaum steht oder zu pflanzen ist. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50 m² herzustellen.

B 6.0 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:

Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

HINWEISE

H 1.0 Bodenschutzbestimmungen / Altlasten / Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen ist - soweit noch vorhanden - humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager der Erdaushubmassen sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BbodSchG gewährleisten (Schüttthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung).

An den gekennzeichneten Stellen wurden im Zuge der Verdachtsflächensondierung Verunreinigungen festgestellt, die den zulässigen Prüfwert des Bundesbodenschutzgesetzes überschritten. Ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht, da die Flächen momentan zumindest teilversiegelt sind. Bei einer Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Bereiche sowie im Zusammenhang mit erdgebundenen Arbeiten in diesen Bereichen ist die Verunreinigung genau abzugrenzen und das Aushubmaterial in Abstimmung mit FB 63 auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim zu verständigen.
Solange noch nicht zweifelsfrei eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, darf die Baufreigabe jeweils nur mit Zustimmung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg erteilt werden.

H 2.0 Denkmalschutz

Wenn es zu Bodenaufschlüssen kommt, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Reiss-Engelhorn-Museen zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20 DSchG)

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunst-Denkmalpflege, Durmersheimer Strasse 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

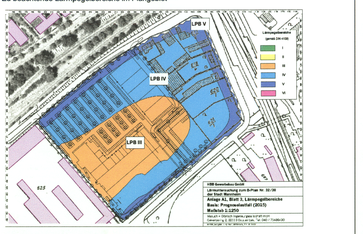
H 3.0 Verkehrslenkende Massnahmen

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu verbessern, werden im Bereich der Verkehrsflächen folgende Maßnahmen (planzeichnerisch) festgesetzt:

- Bei der Einmündung der Zielstraße-Ostrampe in die B 38 in Fahrtrichtung Norden (Weinheim) ist eine geringfügige Anpassung der Freigabezeiten und eine Aufweitung erforderlich.
  - Vorgesehen ist, die Freigabezeit der Ostrampe in die B 38 in Richtung Norden (Weinheim) zu verlängern, um Rückstaus zu vermeiden. Gleichzeitig müssen die Geradeausströme der B 38 in Richtung Norden entsprechend länger (8 sec) angehalten werden. Dies ist für den Verkehrsfluss auf der B 38 vertretbar.
  - Die Schaltung für die Fußgänger ist künftig in diesen Ablauf einzupassen.
  - Der Kurvenradius der dortigen 180°-Einmündung ist durch einen leichten Verschwenk der Fahrspuren zu Lasten des dort 3 m breiten Gehweges auf der Südseite aufzuweiten.
- Es ist eine neue Abfahrt für den Verkehr auf der B 38 aus Richtung Innenstadt erforderlich. Sie wird unmittelbar nach dem Autohaus Ernst und der neuen Grundstücksausfahrt der geplanten Erweiterungsfläche angelegt. Die Abfahrt mündet in die parallelverlaufende Anliegerstraße. Dies ist möglich, da hier die Einfahrt von Osten (Zielstraße/Ostrampe) schon jetzt verboten ist. Der geringe (Anlieger-)Verkehr aus Westen ist in der parallelverlaufenden Anliegerstraße künftig wartepflichtig gegenüber den Abfahrern von der B 38. Der Radweg erhält eine Markierung und eine Warnblinkleuchte, die induktionsgesteuert zusätzlich den Abbiegeverkehr auf Radfahrer aufmerksam macht.
- In der Zielstraße-Ostrampe wird im Bereich der Einfahrt zum Fachmarktzentrum eine Linksabbiegehilfe angelegt. Hierzu ist eine Aufweitung der Straße auf 4,75 m + 3,25 m erforderlich. Da der Gehweg eine Mindestbreite von 2 m behalten muss, ist für diese Aufweitung ein schmaler Streifen vom Grundstück des Fachmarktzentrums erforderlich.
- Auch in der Käfertaler Straße ist die neue Grundstückseinfahrt eine Linksabbiegehilfe vorgesehen. Die Käfertaler Straße ist jedoch breit genug, so dass Markierungen ausreichen. Alle anderen Straßen und Verkehrskontenpunkte können ohne Um- oder Ausbaumaßnahmen das prognostizierte Verkehrsaufkommen bewältigen.

H 4.0 Nachweis Lärmschutz

Zu beachtende Lärmpegelbereiche im Plangebiet



H 5.0 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

Die folgende Pflanzliste besitzt für alle gründordnerischen Festsetzungen Gültigkeit.
Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnussbaum) beinhaltet. Die endgültige (Sorten-) Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

Als Bäume 1. Ordnung sind Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (2. Ordnung 16-18 cm), 3 - 4 x verpflanzt und als Sträucher sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch oder Heister 125-150 cm jeweils nach den der FFL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18 916 zu pflanzen.