

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Sondergebiet westl. der B44, nördl. der A6,
Sandhofer Weg rechts (IKEA)", Nr. 51/34



- Teiländerung des Bebauungsplanes
"Zufahrtsstraße zur Kläranlage", Nr. 51/4

Maßstab 1:1000

Stand: 26.05.2003

VERFAHRENSVERMERKE

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erstellt.
Die Verfahrensschritte beziehen sich jeweils auf beide Satzungen.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 09.10.2001

Öffentliche Bekanntmachung

am 24.05.2002

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 27.05.2002 bis 10.06.2002

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 22.05.2002 bis 24.06.2002

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Plan + Begründung (Stand 07.03.2003)

am 01.04.2003

Öffentliche Bekanntmachung

am 04.04.2003

Planauslegung

vom 14.04.2003 bis 16.05.2003

Mannheim, den 24.07.03

Fachbereich Städtebau

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 i. V. mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Karlsruhe, den 9.6.2003

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 26.5.03) wurde unter
Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.7.03 vom Gemeinderat
beschlossen.

Mannheim, den 25.7.03
r.v. Emes
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 27.7.03
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
23.10.03 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 23.10.2003

Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung:

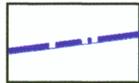
NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**Sondergebiet**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

**Baugrenze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

**Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Wirtschaftsweg



Fußweg



Fuß- und Radweg



Bushaltestelle

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

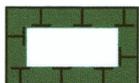
Zweckbestimmung: Stellplätze

**Zufahrtsbereiche**

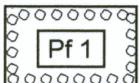
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

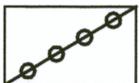
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzflächen: Pf 1, Pf 2 und Pf 3

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Erhöhung Lärmschutzwand

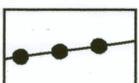
**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche, vgl. Textliche Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

§ 9 Abs. 7 BauGB

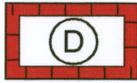
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (SO I / SO II)**

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

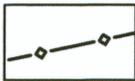


Landschaftsschutzgebiet "Markgrafeneracker"
(Verordnung vom 22.11.1995)

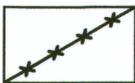


Bodendenkmal
Schutz vorhandenes Gräberfeld
(vgl. Hinweise)

HINWEISE



stillgelegte unterirdische Pipeline



Abgrenzung "Bereich Parkdeck/ Parkhaus"



Schallschutzmaßnahmen am gekennzeichneten Wohngebäude
außerhalb des Geltungsbereiches

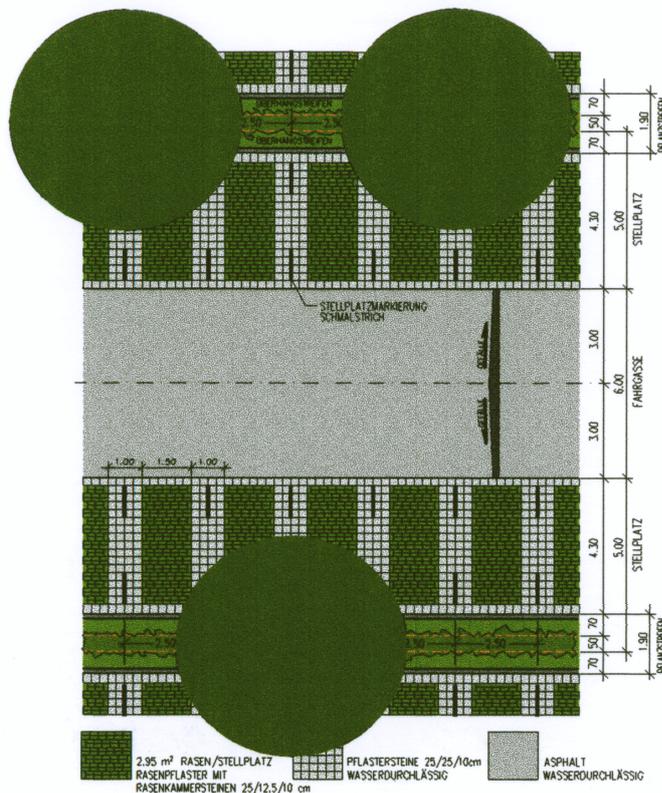


Sickermulde einschließlich Randbegrünung



Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

Beispiel Stellplatzgestaltung M. 1:200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In der Fassung vom 26.05.2003

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997(BGBl. I S. 2141), Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) festgesetzt:

I. BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.3 BauNVO)

1.1 Im Bereich SO 1 ist ein "Möbel- und Einrichtungshaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 21.000 m² zulässig.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche unterteilt sich in:

- | | |
|--|---|
| - Möbelkernsortiment | Verkaufsfläche max. 14.564 m ² |
| - zentrenrelevante Randsortimente | Verkaufsfläche max. 3.376 m ² |
| davon maximal | |
| Kunstgewerbe | 326 m ² |
| Bilder / Kunstgegenstände, Aufbewahrung, Bürozubehör | 407 m ² |
| Glas, Porzellan, Keramik | 454 m ² |
| Haushaltswaren, Küchenbedarf | 407 m ² |
| Spielwaren | 256 m ² |
| Bettwaren | 466 m ² |
| Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör etc. | 886 m ² |
| Lebensmittel / schwedische Spezialitäten | 174 m ² |
| - nicht zentrenrelevante Randsortimente | Verkaufsfläche max. 3.060 m ² |
| davon maximal | |
| Elektroküchengeräte | 330 m ² |
| Beleuchtungskörper und -zubehör | 980 m ² |
| Farben, Lacke, Tapeten | 250 m ² |
| Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden | 970 m ² |
| Fliesen, Sanitär, Keramik | 150 m ² |
| Pflanzen | 380 m ² |
| - Service- und Dienstleistungsflächen, insbesondere für Gastronomie, Kinderbetreuung, Kundenservice sind zulässig. | |

1.2 Im Bereich SO 2 sind nachfolgend genannte "Fachmärkte" zulässig:

- | | |
|---|--|
| - maximal 2 Möbelhäuser | Verkaufsfläche insgesamt max. 7.500 m ² |
| Zentrenrelevante Randsortimente der beiden Möbelhäuser sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig. | |
| - Fachmarkt für <u>Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik</u> | Verkaufsfläche max. 3.900 m ² |
| - Fachmarkt für <u>Zweiräder, Zweiradzubehör</u> und zweiradspezifische Kleidung | Verkaufsfläche max. 1.500 m ² |
| - Fachmarkt für <u>Auto- und Motorradzubehör</u> einschließlich entsprechender Serviceleistungen | Verkaufsfläche max. 1.000 m ² |

1.3 Im Bereich SO 2 "Fachmärkte" können in den Obergeschossen ausnahmsweise **gewerbliche Nutzungen** nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben, zugelassen werden.

1.4 Im Bereich SO 2 "Fachmärkte" ist eine **Verkaufsstelle des bestehenden Gärtnereibetriebes** mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig.

1.5 Innerhalb der überbaubaren Fläche ist in dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ein **Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen** ("Parkdeck/Parkhaus") zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,5.

Eine Überschreitung durch Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese als Vegetationsflächen (z.B. Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) beträgt max. 108 m über NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, sofern die Gesamtgrundfläche der Aufbauten weniger als 5% der Gebäudegrundfläche beträgt.

Die maximal zulässige Höhe des Werbeturms (Oberkante des Gesamtbauwerkes) beträgt 131 m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt und gilt auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11, 21 BauGB)

(vergleiche auch Nr. 6.4, und Nr. 9.7)

Zu- oder Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern.

Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in den festgesetzten Pflanzflächen unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen" sowie der zugehörigen Flächen für Verkehrsgrün sind die für die Herstellung und Führung der Verkehrswege erforderlichen baulichen Anlagen wie Brücken, Unterführungen, Stützmauern, Gräben, Mulden, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betriebseinrichtungen (Beschilderung, Lichtzeichenanlagen usw.) zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**6.1 Boden- und Grundwasserschutz**

Stark frequentierte Hofflächen wie z.B. Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die Oberflächenwässer sind nach Entwässerungsplanung abzuführen. (zu Niederschlagswasser vgl. Örtliche Bauvorschriften)

6.2 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht soweit wie möglich wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit Oberboden wieder anzudecken. Der Unterboden-Aushub ist soweit wie möglich im Gebiet wieder einzubauen. Überschüssiger Unterboden ist einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

6.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, mind. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

6.4 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern. In den Pflanzbeeten sind Bäume aus der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzgestaltung und -befestigung ist entsprechend dem beigefügten Schema auszuführen.

Die Gesamtanzahl der Bäume resultiert aus der Anzahl der Stellplätze. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Gesamtanzahl der Bäume ist mind. 1 Baum je 8 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen, die restlichen Bäume in den Pflanzflächen und den Ausgleichsflächen zusätzlich unterzubringen (vgl. Festsetzung 9.7).

6.5 Umwandlung von Ackerflächen (Ausgleichsmaßnahme A1)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ("T-Linienbegrenzung") sind Ackerflächen zu Ruderalflächen umzuwandeln. Hierzu sind die Flächen einer einmaligen Einsaat zu unterziehen und einzelne Gehölzgruppen aus den Auswahllisten 3 und 4 zu pflanzen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; die Verbuschung ist durch Mähen der Flächen ein Mal pro Jahr zu verhindern.

6.6 Rekultivierung (Ausgleichsmaßnahme A5)

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind stillgelegte asphaltierte Straßenteilstücke zu entsiegeln und zu rekultivieren (Untergrundlockerung, Oberbodenauftrag und Begrünung mit Pioniereinsaat).

7. 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 und Abfälle dürfen nicht verbrannt 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.

Ebenfalls vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Der bestehende Lärmschutzwall entlang der B44 ist im nördlich an die bestehende Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt auf einer Länge von 80 m bis in Höhe der Zu- und Abfahrt zum IKEA-Fachmarktzentrum durch eine Lärmschutzwand um 1,9 m auf insgesamt 98,60 m. ü. NN zu erhöhen (vgl. Planeintrag).

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

Die Pflanzungen von Einzelgehölzen und in den ausgewiesenen Pflanzflächen sind entsprechend der in den nachfolgenden Festsetzungen sowie in den Hinweisen unter III.5 genannten Qualitätsanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.1 Pflanzfläche 1 (Pf 1)

Es sind geschlossene, mindestens dreireihige Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle 12 Meter ist ein Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bzw. II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1, 3 und 4 auszuwählen.

9.2 Pflanzfläche 2 (Pf 2)

Es sind Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m² ist ein Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bzw. II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1, 3 und 4 auszuwählen.

9.3 Pflanzfläche 3 (Pf 3, Ausgleichsmaßnahme G3)

In Abstimmung mit den Erfordernissen der Straßenplanung sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens 1 standortgerechter Baum und Strauchgruppen (Regelabstand von 1,5 x 1,0 m) entsprechend Auswahllisten 3 und 4 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der B44 ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsgrün je 20 m Straßenlänge mindestens 1 standortgerechter Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm gemäß Auswahlliste 2, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern keine technischen Gründe wie Leitungen, Zufahrten, Sichtfelder entgegenstehen. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche vollständig zu begrünen und darf eine Fläche von 4 m² nicht unterschreiten.

9.5 Dachbegrünung

Im Bereich SO 2 "Fachmärkte" sind die Dachflächen mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Terrassen und Treppenhäuser als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 6 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. zu begrünen.

9.6 Fassadenbegrünung

Im Bereich des "Sondergebietes I" ist die Südfassade der baulichen Anlage mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Fluchtwege und Fluchttreppenhäuser sowie der geplanten Werbeanlagen als begrünte Fassade (Kletterpflanzen nach Auswahlliste 5) herzustellen.

Ersatzweise ist die Anpflanzung einer Baumreihe mit mind. 10 Bäumen aus der Pflanzliste 1 unmittelbar vor der Fassade durchzuführen.

9.7 Ebenerdige Stellplatzflächen

Zwischen den Stellplatzreihen sind durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,9 m vorzusehen. Innerhalb der Pflanzflächen ist je 8 Stellplätze ein Baum aus der Auswahlliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

(Zur Oberfläche und Anzahl der Stellplätze vgl. Festsetzung Nr. 6.4.)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**1. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Werbeturm mit einer max. Höhe von 131 m über NN sowie einer Schriftzughöhe von max. 4,0 m zulässig. Der Schriftzug ist hinterleuchtet und feststehend zulässig.

An den Fassaden sind von außen angestrahlte Schriftzüge bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zulässig. Hinweisschilder auf dem Gelände dürfen eine Größe von max. 2,5 m x 2,5 m haben.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Niederschlagswässer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt dem Grundstückseigentümer (vgl. Hinweis III, Nr. 10).

2.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Speicherung und/oder einer Versickerungsanlage zuzuleiten (vgl. Hinweis III, Nr. 10).

2.2 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und Versickerung stattfinden kann.

III. HINWEISE**1. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich befinden sich frühhistorische Gräberfelder, die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet werden.

Das Landesamt für Denkmalschutz ist vom Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten in diesen Bereichen zu informieren. In Absprache mit der unteren Denkmalbehörde werden vor Beginn von Flächenabtragungen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.

2. Anwendung von DIN-Vorschriften bei Pflanzungen, Unterhaltung und Pflege

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

3. "Artenhilfsprogramm" Feldhamster

Zum Schutz und zur Kompensation möglicher Eingriffe in die Hamsterlebensräume liegt ein umfassendes Schutz- und Artenhilfskonzept für die Gemarkung Mannheim vor.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Feldhamsterschutz werden im Rahmen des zu stellenden Antrages auf Befreiung von den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführt. Die Realisierung der Maßnahmen ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

4. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für Teile des Bebauungsplangebietes liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten.

5. Auswahllisten für Anpflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind nachstehend genannt.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise und Vorgaben zu den Pflanzqualitäten:

Es sind standortheimische **Hochstammlaubbäume I. Ordnung** (Auswahlliste 1+2) mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, 3-4 x verschult, nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Es sind standortheimische **Hochstammlaubbäume II. Ordnung** (Auswahlliste 3) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3-4 x verschult, nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Es sind standortheimische **Feldgehölze** (Auswahlliste 4) in den Qualitäten 2x verschult, ohne Ballen, 100-150 cm nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Auswahlliste 1: Bäume, großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Auswahlliste 2:

Für Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) wird vorgeschlagen:

Tilia platyphyllos oder alternativ	Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Auswahlliste 3: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Auswahlliste 4: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**Gehölze für das Verkehrsgrün:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gebäudenähe Bepflanzung:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hypericum calycinum	Kletterhortensie
Potentilla frut. In Sorten	Fünffingerstrauch
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix purpurea nana	kleine Purpurweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Vinca minor	Immergrün

Auswahlliste 5: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere

Auswahlliste 6: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Petrohagia saxifraga	Felsennelke
Saponaria ocyroides	Seifenkraut
Sedum album "Coral carpet"	Fetthenne
Sedum reflexum	Fetthenne
Sedum spurium	Fetthenne
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"	Fetthenne
Sempervivum arochnoideum	Hauswurz
Sempervivum montanum	Hauswurz
Thymus serpyllum	Thymian
Sedum als Sprossensaat	Fetthenne

6. Passiver Lärmschutz innerhalb des Plangebiets

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen A und B an der Süd-, West- und Ostseite der Gebäude entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind in der **Zone A** entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs V** auszubilden.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind in der **Zone B** entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs IV** auszubilden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
V	45	40
IV	40	35

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. 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.

7. Passiver Lärmschutz außerhalb des Plangebiets

An dem Wohngebäude der Gärtnerei Frankenthaler Straße 121 besteht aufgrund der wesentlichen Änderung der Autobahn A 6 für Aufenthaltsräume an der Ost-, Süd- und Westfassade, nicht jedoch an der Nordseite, Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen nach der *Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV* vom 12. Juni 1990.

Für die Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind die Anforderungen der *Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung-24. BImSchV* maßgeblich. Als Basis der Dimensionierung der Maßnahmen an den unterschiedlichen Fassadenseiten gelten folgende Beurteilungspegel:

Fassadenseite	Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)
[-]	[dB(A)]	[dB(A)]
Ostfassade	73	67
Südfassade	74	68
Westfassade	70	65

Schallschutzmaßnahmen im Sinne dieser Verordnung sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzwürdiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen.

Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer, sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Ebenso wie schutzbedürftige Räume sind nach dem BImSchG auch Außenbereiche wie z.B. Balkone, Loggien und Terrassen vor beeinträchtigenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Diese besitzen aber nur dann einen Schutzanspruch, wenn sie dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen ('Wohnen im Freien') und entsprechend beschaffen sind. Der Schutzanspruch von Außenbereichen wird durch eine finanzielle Entschädigung gewährleistet, dessen Höhe sich anhand der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesverkehrsstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) bestimmen lässt.

Die Finanzierung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist in der Planungs-, Durchführungs- und Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg, IKEA sowie der Stadt Mannheim beinhaltet.

8. Schallschutzwand südlich der BAB 6

Der im Bebauungsplan "Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer-Straße" in Mannheim Sandhofen Nr. 51/21(1) festgesetzte Lärmschutz entlang der BAB 6 bleibt von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren unberührt und ist auf eine weitere Ausbaustufe der Anschlussstelle B44/A6 abzustimmen.

9. Flugsicherheit

Aufgrund des Bauschutzbereiches des US-Flugplatzes Coleman sind die Fassadengestaltung sowie der geplante Werbeturm mit der Wehrbereichsverwaltung Süd, Militärische Luftfahrtbehörde, abzustimmen.

10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.000 m² eine Versickerungsmulde hergestellt. Die Realisierung der Maßnahmen ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

