

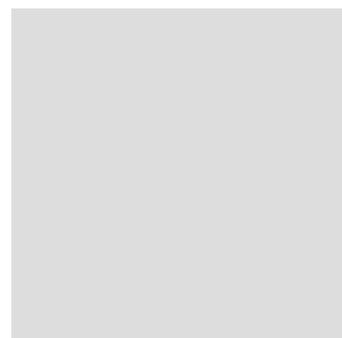
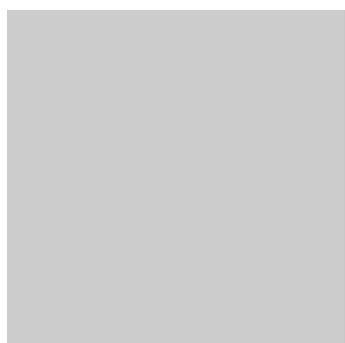
Bebauungsplan Nr. 51.38.1

**Wohngebietserweiterung nördlich der  
Groß-Gerauer Straße,  
Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6**

in Mannheim - Sandhofen

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss



## Übersichtslageplan



### Verfahrensablauf

<b>Aufstellungs- und Billigungsbeschluss</b>	11.07.2017
Öffentliche Bekanntmachung	20.07.2017
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.07.2017 – 28.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.07.2017 – 28.08.2017
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	<b>12. 12.2017</b>
Inkrafttreten	18.01.2018

### Bearbeitung

Projektleitung Stadt Mannheim:  
Herr Tölk, FB Stadtplanung, jochen.toelk@mannheim.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
1.3	Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“	6
1.4	Verfahren nach § 13a BauGB	6
<b>2.</b>	<b>BECHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>7</b>
2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	7
2.1.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	7
2.1.2	Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten	7
2.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	7
<b>3.</b>	<b>PLANUNGEN UND RECHTLICHEVORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	8
3.1.2	Flächennutzungsplan 2015/20	8
3.1.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
3.3	Rechtliche Planungsvorgaben	9
3.3.1	Wasserschutzgebiete	9
3.3.2	Naturschutzgebiete	9
3.3.3	Landschaftsschutzgebiete	10
3.3.4	Geschützte Biotope	10
3.3.5	NATURA 2000-Gebiete	10
3.3.6	Denkmalschutz	10
<b>4.</b>	<b>BEBAUUNGSKONZEPT</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
5.1	Vorbemerkung	12
5.2	Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)	12
5.3	Änderung der textlichen Festsetzungen	12
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>39</b>

<b>6.1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>39</b>
<b>6.2</b>	<b>Änderung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>44</b>
<b>7.1</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>44</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Umweltaspekt Boden</b>	<b>45</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Umweltaspekt Wasser</b>	<b>45</b>
<b>7.1.3</b>	<b>Umweltaspekt Luft</b>	<b>45</b>
<b>7.1.4</b>	<b>Umweltaspekt Klima</b>	<b>45</b>
<b>7.1.5</b>	<b>Umweltaspekt Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>46</b>
<b>7.1.6</b>	<b>Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild</b>	<b>46</b>
<b>7.1.7</b>	<b>Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter</b>	<b>47</b>
<b>7.1.8</b>	<b>Umweltaspekt Mensch</b>	<b>47</b>
<b>7.1.9</b>	<b>Zusammenfassung der Umweltbelange</b>	<b>47</b>
<b>7.2</b>	<b>Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung</b>	<b>47</b>
<b>7.3</b>	<b>Verkehr</b>	<b>47</b>
<b>7.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN</b>	<b>49</b>
<b>9.1</b>	<b>Realisierung</b>	<b>49</b>
<b>9.2</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>49</b>
<b>9.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>50</b>
<b>11.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>51</b>

## 1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

### 1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Mannheimer Stadtteiles Sandhofen und umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Es beinhaltet das städtische Baugrundstück Werner-Nagel-Ring 2-6 (Flst. Nr. 39138) an der Einmündung in die Groß-Gerauer Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch einen Geh- und Radweg (Flst. Nr. 39206),
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche (ehem. Freihaltetrasse für eine Stadtbahnlinie, Flst. Nr. 39005),
- im Süden durch die Groß-Gerauer Straße (Flst. Nr. 39209),
- im Westen durch den Werner-Nagel-Ring (Flst. Nr. 39204).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“.

### 1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Stadtteil Sandhofen besteht eine Deckungslücke an Kindergartenplätzen. Um diese zu schließen beabsichtigt die Stadt Mannheim den Neubau eines 3-gruppigen Kindergartens. Hierzu wurden in der Vergangenheit verschiedene Grundstücke in Sandhofen auf ihre Eignung als Kindergartenstandort überprüft. Als Ergebnis wurde der südliche Teil des städtischen Grundstücks Werner-Nagel-Ring 2-6 (Flst. Nr. 39138) ausgewählt.

Auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“, in Kraft seit dem 10.01.2008) sind für dieses Grundstück Anlagen für soziale Zwecke und damit auch der geplante Kindergarten von der Zulässigkeit ausgenommen.

Mit der Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Kindergartens geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung wird dabei nicht auf den südlichen Teil des o.g. Grundstücks beschränkt, sondern für das gesamte Grundstück vorgenommen. Dies ist zum einen erforderlich, da die genaue Abgrenzung der für den Kindergarten benötigten Grundstücksteilfläche gegenwärtig noch nicht festgelegt werden kann. Zum anderen soll auf diese Weise die planungsrechtliche Voraussetzung für eine evtl. zukünftige Erweiterung der Einrichtung oder die evtl. Ansiedlung einer ergänzenden Nutzung im nördlichen Grundstücksteil geschaffen werden; aber auch die Realisierung einer Wohnbebauung soll weiter möglich bleiben.

### **1.3 Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“**

Für das Plangebiet gilt bisher der am 10.01.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“. Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das gesamte Wohngebiet nördlich der Groß-Gerauer Straße am nördlichen Ortsrand von Sandhofen.

Dieser Ausgangsbauungsplan wird in einem Teil seines Geltungsbereichs geändert. Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt, den Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“, der nachfolgend auch als Änderungsbebauungsplan bezeichnet wird.

Die Begründung des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 ist auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 51.38.1 gültig, soweit die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beibehalten wurden und ihr Inhalt nicht durch die Änderungen berührt wird.

Bei den übrigen Teilflächen des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“, die nicht durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfasst werden, bleibt das bestehende Planungsrecht unberührt.

### **1.4 Verfahren nach § 13a BauGB**

Beim vorliegenden Änderungsbebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung eines Grundstücks innerhalb eines bestehenden Baugebiets und damit einer Innenbereichsfläche dient.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Bei der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

## **2. BECHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

#### **2.1.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet**

Beim Grundstück Flst. Nr. 39138 handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, das gegenwärtig nicht genutzt wird. Es liegt an der südöstlichen Ecke des Wohngebiets nördlich der Groß-Gerauer Straße.

#### **2.1.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten**

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich:

- nördlich ein öffentlicher Gehweg und daran anschließend ein bisher unbebautes Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung, das im Norden an die freie Feldflur grenzt,
- östlich der Bereich einer bisher nicht angelegten öffentlichen Grünfläche (ehem. Freihaltetrasse für eine Stadtbahnlinie) sowie daran anschließend die Scharhofer Straße und gewerblich genutzte Bauflächen,
- südlich die Groß-Gerauer-Straße und ein daran anschließendes Einfamilienhausgebiet,
- westlich die Straßenfläche des Werner-Nagel-Rings und eine daran anschließende Reihenhausbauung.

Auch im weiteren südlichen und westlichen Umfeld liegen überwiegend Wohngebäude vor.

### **2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim. Rechtliche Belastungen liegen nicht vor.

### 3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen – Bestand“ ausgewiesen.

##### 3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab).

##### 3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, wenn sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Im in den 1990er Jahren ausgearbeiteten Landschaftsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs – wie auch die übrigen Flächen des Wohngebiets nördlich der Groß-Gerauer Straße – noch als unbebaute landwirtschaftliche Fläche enthalten. Somit sind die Aussagen, die sich auf den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung beziehen, für diesen nicht mehr relevant.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“, in Kraft getreten am 10.01.2008 (siehe Abbildung 3). Es ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen sind. Als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 sowie eine minimale und eine maximale Wandhöhe von 10,00 m bzw. 10,50 m zu nennen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet. Vorgeschrieben sind darüber hinaus eine offene Bauweise sowie Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen zwischen 35° und 40°.



Abbildung 3: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (Ausschnitt zeichnerischer Teil, ohne Maßstab).

### 3.3 Rechtliche Planungsvorgaben

#### 3.3.1 Wasserschutzgebiete

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

#### 3.3.2 Naturschutzgebiete

Weder im Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Ballauf-Wilhelmswörth“ (Schutzgebiets-Nr. 2.173) in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **3.3.3 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Nähe vor.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Gebiet „Ballauf-Wilhelmswörth“ (Gebiets-Nr. 2.22.007) in ca. 0,5 km Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **3.3.4 Geschützte Biotope**

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotop sind die Biotop „Feldhecke westlich Friedhof Sandhofen“ (Gebiets-Nr. 164162229030) in ca. 0,2 km Entfernung (Luftlinie) östlich des Plangebiets und „Feldhecken an der Ausfahrt Sandhofen“ (Gebiets-Nr. 164162229033) in ca. 0,2 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung der Biotop zu erwarten.

### **3.3.5 NATURA 2000-Gebiete**

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegenes Gebiet ist ein Bereich nordöstlich der Mündung des Sandhofer Altrheins in den Rhein in ca. 1,4 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebiets zu nennen, bei dem es sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Gebiets-Nr. 6716341) handelt.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

### **3.3.6 Denkmalschutz**

Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

Der östliche Rand des Grabungsschutzgebiets „Sandhofen-Nord“ befindet sich in ca. 70 m Entfernung westlich des Plangebiets.

#### 4. BEBAUUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept, das dem Ausgangsbebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ zu Grunde liegt, beinhaltet im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ eine dreigeschossige (Wohn-)Bebauung mit zusätzlichem Satteldach. Diese erstreckt sich entlang der Groß-Gerauer Straße von West nach Ost und dann weiter nach Norden. Sie setzt sich nördlich des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 im Verlauf des Werner-Nagel-Rings nach Westen fort. Im Ausgangsbebauungsplan Nr. 51.38 wird diese Struktur durch die überbaubaren Grundstücksflächen nachgezeichnet (siehe Abbildung 3 in Kapitel 3.2).

Für die Errichtung des Kindergartengebäudes im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Abweichung von der o.g. Bebauungsstruktur erforderlich, da ein drei- bis viergeschossiger Kindergarten aus betrieblichen Gründen nicht sinnvoll ist. Deshalb ist die Einrichtung als freistehendes, zweigeschossiges Gebäude mit (begrüntem) Flachdach vorgesehen. Dieses lässt sich städtebaulich als Sonderbaukörper einstufen, der als solcher auf seine vom Wohnen abweichende Nutzung mit öffentlichem Charakter hinweist.

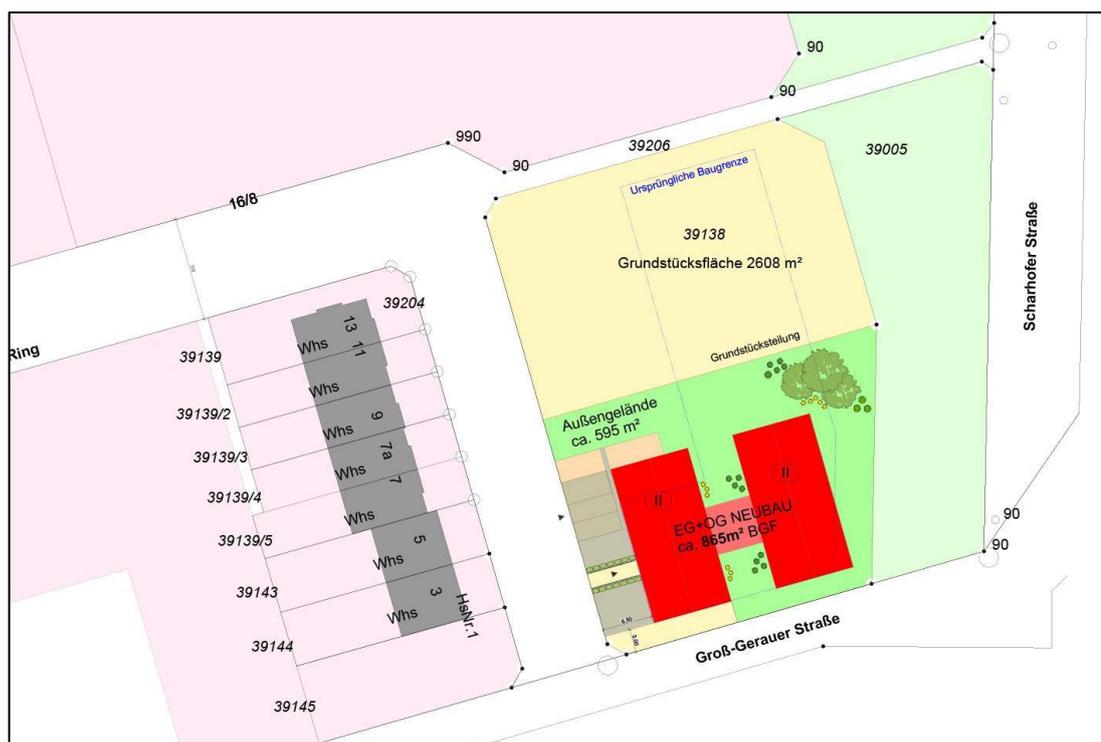


Abbildung 4: Lageplan des geplanten Kindergartens (Testentwurf).

Ein endgültiger Gebäudeentwurf liegt noch nicht vor. Eine Ausarbeitung erfolgt erst nach Abschluss der Bebauungsplanänderung. Dann wird auch die nördliche Abgrenzung des künftigen Kindergartengrundstücks abschließend festgelegt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1, der nicht für den gegenwärtig geplanten Kindergarten benötigt wird, soll entweder ein weiterer Sonderbaukörper mit einer (halb)öffentlichen Nicht-Wohnnutzung entstehen oder eine Wohnbebauung in der ursprünglich vorgesehenen Kubatur realisiert werden. Auch eine evtl. zukünftig erforderliche Erweiterung des gegenwärtig geplanten Kindergartens ist an dieser Stelle möglich.

## **5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Vorbemerkung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ erfolgt als Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“. Dabei werden die bestehenden Festsetzungen in Teilen übernommen und in Teilen neu formuliert. Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“).

Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend sowohl für die Planzeichnung / die zeichnerischen Festsetzungen sowie für die textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet.

### **5.2 Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)**

In der Planzeichnung werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Dies ist zur Sicherung der Planungsziele nicht erforderlich. Es wird lediglich die bisherige Katasterdarstellung, die noch die alten Ackergrundstücke beinhaltete, durch die aktuelle ersetzt.

### **5.3 Änderung der textlichen Festsetzungen**

In der nachfolgenden Tabelle werden die Änderungen der textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet:

- In der linken Spalte sind die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 aufgeführt.
- Die mittlere Spalte beinhaltet die Überführung der Festsetzungen aus dem Ausgangsbauungsplan Nr. 51.38 in den Änderungsbebauungsplan Nr. 51.38.1 sowie die Ergänzung von zusätzlich erforderlichen Festsetzungen.  
Geänderte und ergänzte Formulierungen sind kursiv und in rot dargestellt. Wegfallende Textpassagen sind nur dort, wo es zum Verständnis erforderlich ist, in roter, kursiver Schrift und durchgestrichen dargestellt.  
Die Festsetzungen für den Änderungsbebauungsplan Nr. 51.38.1 erhalten teilweise eine neue Nummerierung (redaktionelle Anpassung), so dass eine eigenständige Lesbarkeit gewährleistet ist. Hieraus ergeben sich Abweichungen von der bisherigen Nummerierung des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38.
- In der rechten Spalte werden die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen begründet.

Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich auf die Festsetzungen B 1.1, B 2.3.1, B 3.1, B 6 (alt) und B 7.3 (neu).

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<b>B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO</b>	<b>B <i>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB</i></b>	Redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlage, keine inhaltliche Änderung.
<b>B 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>  B 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)	<b>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>  1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)	Keine Änderungen.
B 1.1.1 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.	1.1.1 <i>Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,</i>  <i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.</i>	Die Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 4 BauNVO bereits bisher auf der Grundlage des Ausgangsbebauungsplans Nr. 51.38 zulässig, auch wenn sie dort nicht explizit aufgeführt sind. Die Ergänzung ist somit lediglich eine Klarstellung.  Die Ergänzung der Zulässigkeit um Anlagen für soziale Zwecke erfolgt im Hinblick auf das Planungsziel der Errichtung eines Kindergartens. Gleichzeitig werden auch die übrigen Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen. Dies schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine evtl. Ansiedlung ergänzender Nutzungen oder für eine evtl. zukünftig erforderliche Umnutzung bei rückläufigem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Die Nutzungen sind allesamt - wenn keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden - gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig und damit grundsätzlich als gebietsverträglich zu werten.

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
		<p>Die gemäß der nachfolgenden Festsetzungen als Sonderbaukörper vorgesehenen Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und speziell auch der geplante Kindergarten fügen sich hinsichtlich ihrer Größe und baulichen Dichte sowie hinsichtlich ihrer Art in das Plangebiet und in die benachbarte, vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Sandhofen ein. Ihr Charakter als öffentliche Gebäude und als Kennzeichnung ihrer Nicht-Wohnnutzung ist vergleichbar zu bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen in den Wohngebieten im Stadtteil Sandhofen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Größe des betrieblichen Einzugsbereichs angesichts des bestehenden Anspruchs auf einen Betreuungsplatz und der damit verbundenen allgemein verstärkten Errichtung von Kindertageseinrichtungen im Wesentlichen auf das Wohngebiet nördlich der Groß-Gerauer Straße und die benachbarten Wohnbereiche im Norden des Stadtteils Sandhofen beschränkt. Hierfür spricht auch, dass es sich bei der bestehenden Kinderkrippe im Werner-Nagel-Ring 50 nur um eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern von 0 bis 3 Jahren handelt, während bisher am Nordrand des Stadtteils Sandhofens kein Kindergarten, d.h. keine Einrichtung für 3- bis 6-jährigen Kinder, vorliegt.</p> <p>Besonders schutzbedürftige Nutzungen, wie beispielsweise Sanatorien oder Pflegeanstalten sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Insofern kann von einem Regelfall nach § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG ausgegangen werden. Die Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen, beispielsweise einem Kindergarten, sind in diesem Fall keine schädlichen Umwelteinwirkungen, die zu einer anderen Beurteilung führen könnten.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
		<p>Dies gilt auch für die Nutzung eines Außenspielbereichs eines Kindergartens an dieser Stelle. Für den in diesem Zusammenhang entstehenden Kinderlärm ist nicht von einer Gebietsunverträglichkeit oder von einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot auszugehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass nach § 22 Abs. 1a BImSchG der - unvermeidbare - Lärm spielender Kinder regelmäßig keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung darstellt. Deshalb ist gerade ein in einem Wohngebiet angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen.</p>
	<p>1.1.2 <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO.</i></p>	<p>Die Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind gemäß § 4 BauNVO bereits bisher auf der Grundlage des Ausgangsbebauungsplans Nr. 51.38 ausnahmsweise zulässig, auch wenn sie dort nicht explizit aufgeführt sind. Die Ergänzung ist somit lediglich eine Klarstellung.</p>
<p>B 1.1.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).</p>	<p>1.1.3 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).</p>	<p>Keine Änderungen.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)</p> <p>B 1.2.1 Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>B 1.2.2 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen mit branchenbezogenen Artikeln, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und/ oder Baumasse untergeordnet sind.</p> <p>B 1.2.3 Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO.</p> <p>B 1.2.4 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).</p> <p>B 1.2.5 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</p>		<p>Die Festsetzungen werden nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 beziehen.</p>



Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)		Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)		Begründung der Änderungen
B 2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)	2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)	Keine Änderungen.
B 2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) c) der Höhe der baulichen Anlagen und/oder d) der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse Die zulässigen Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt sind.	2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) c) der Höhe der baulichen Anlagen <del>und/oder d) der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse</del> Die zulässigen Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb <del>differenziert</del> festgesetzt sind.	Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.
B 2.2	Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.	2.2	Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.	Keine Änderungen.
B 2.3	Höhe der baulichen Anlagen	2.3	Höhe der baulichen Anlagen	Keine Änderungen.

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 2.3.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.</p>	<p>2.3.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.</p> <p><i>Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung des Mindestmaßes der zulässigen Wandhöhe bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden.</i></p>	<p>Für die Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist aus betrieblichen Gründen eine Gebäudehöhe entsprechend der bisherigen Festsetzung (entspricht drei Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss) i.d.R. nicht sinnvoll. Daher wird für diese Anlagen die Möglichkeit für eine reduzierte Gebäudehöhe geschaffen. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen, da die niedrigeren Gebäude als Sonderbaukörper in Erscheinung treten und auf die (halb)öffentliche Nicht-Wohnnutzung hinweisen.</p> <p>Für die übrigen Nutzungen, die bereits bisher auf der Grundlage des Ausgangsbebauungsplans Nr. 51.38 zulässig waren, bleiben die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe unberührt.</p>
<p>B 2.3.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung A, A1, B, B1, B2, B3 und B4 0,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,0 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoss untergebracht werden. Von den unter B 2.3.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.</li> <li>auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung C1 und C2 1,30 m nicht überschreiten.</li> </ol>	<p>2.3.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)</p> <p><del>1. auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung A, A1, B, B1, B2, B3 und B4 0,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,0 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoss untergebracht werden. Von den unter B 2.3.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.</del></p> <p><del>2. auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung C1 und C2 1,30 m nicht überschreiten.</del></p>	<p>Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p><b>B 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p>	<p><b>3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p>	<p>Redaktionelle Änderung der Überschrift, da Festsetzung B 3.2 nicht übernommen wird (s.u.), keine inhaltliche Änderung.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 3.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.) um max. 1,50 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:</p> <p>Die Summe der untergeordneten Bauteile darf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• straßenseitig nicht mehr als 1/3,</li> <li>• garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.</li> </ul>	<p>3.1 Die festgesetzten <del>Baulinien und</del> Baugrenzen können lt. § 23 Abs. <del>2 und</del> 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.) um max. 1,50 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:</p> <p>Die Summe der untergeordneten Bauteile darf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• straßenseitig nicht mehr als 1/3,</li> <li>• garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.</li> </ul> <p><i>Ausnahmsweise kann bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° eine Überschreitung der westlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 6,50 m zur Grenze des Geltungsbereichs (d.h. zur Gehweghinterkante des Werner-Nagel-Rings) zugelassen werden.</i></p>	<p>Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p> <p>Die Gebäude der Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen als Sonderbaukörper in Erscheinung treten, die in ihrer Höhe, in der Dachform und in der städtebaulichen Struktur von den Wohngebäuden abweichen. Dies kann eine Überschreitung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich machen, um die aus betrieblichen Gründen erforderliche Gebäudegrundfläche zu erreichen. Aus diesem Grund wird ausnahmsweise die Möglichkeit der Überschreitung der westlichen Baugrenze zugelassen; dies ist ausgehend von der Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich verträglich. Für die übrigen Baugrenzen wird diese Möglichkeit nicht eingeräumt, um innerhalb des gesamten Wohngebiets einheitliche Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten.</p> <p>Für die übrigen Nutzungen, die bereits bisher auf der Grundlage des Ausgangsbebauungsplans Nr. 51.38 zulässig waren, bleiben die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unberührt.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
B 3.2 Bauliche Anlagen (GEx)-Gebiet Zwischen den in der Planzeichnung mit ← g. B. → gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung zu errichten.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.
<b>B 4 Stellplätze; Garagen; sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)</b>	<b>4 Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)</b>	Keine Änderungen.
B 4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.	4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.	Keine Änderungen.
B 4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Gebäudekante zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m <sup>3</sup> u. ä. zulässig.	4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Gebäudekante zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m <sup>3</sup> u. ä. zulässig.	Keine Änderungen.
B 4.3 Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich TGa/Ga sind Tiefgaragen oder Garagen zulässig. Garagen sind Höhengleich mit der Tiefgaragenebene der südlich angrenzenden Gebäude anzulegen.	4.3 Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. <del>In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich TGa/Ga sind Tiefgaragen oder Garagen zulässig. Garagen sind Höhengleich mit der Tiefgaragenebene der südlich angrenzenden Gebäude anzulegen.</del>	Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 4.4 Ausnahmsweise sind in der Groß-Gerauer Straße im Bereich der Baufelder C1 und C2 Grundstückszufahrten zulässig, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden.</p>	<p>4.4 Ausnahmsweise sind in der Groß-Gerauer Straße <del>im Bereich der Baufelder C1 und C2</del> Grundstückszufahrten zulässig, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden.</p>	<p>Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p><b>B 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)</b> Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen) sind auf den Grundstücken zu dulden.</p>	<p><b>5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)</b> Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen) sind auf den Grundstücken zu dulden.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p><b>B 6 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)</b> Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV oder nach der 4. BImSchV gelten folgende Einschränkungen: Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Als Ausnahmen können zugelassen werden: 1. Heizöl EL in Ölbrennwertgeräten, 2. Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen und 3. Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen. Ein Verbrennungsverbot für den Bereich des Plangebiets lässt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der fehlenden Daten zur Luftschadstoffsituation im Plangebiet nicht städtebaulich begründen. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an Öfen zur Verbrennung von Scheitholz seit dem Jahr 2010 in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) geregelt sind.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p><b>B 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b> Lärmschutz</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.</p> <p>Der Lärmpegelbereich entspricht der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.</p> <p>Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'<sub>w,res</sub> in dB(A) am Tag:</p> <p><u>Lärmpegelbereich IV</u></p> <p style="padding-left: 40px;">40 dB für Wohnräume 35 dB für Büroräume</p>	<p><b>6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b> Lärmschutz</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, <i>geändert Januar 2001</i>, Tabellen 8 und 9) auszubilden.</p> <p>Der Lärmpegelbereich entspricht der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.</p> <p>Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <i>erf.</i> R'<sub>w,res</sub> in dB(A) am Tag:</p> <p><u>Lärmpegelbereich IV</u></p> <p style="padding-left: 40px;">40 dB für Wohnräume 35 dB für Büroräume</p> <p><i>Das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R'<sub>w,res</sub> ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 vom November 1989 zu erhöhen oder abzumindern.</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung des Stands der Norm DIN 4109, da diese zwischenzeitlich geändert wurde; keine inhaltliche Änderung.</p> <p>Der Hinweis auf die Anwendung von Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe 1989 war bereits enthalten. Insofern handelt es sich an dieser Stelle um eine Klarstellung der Anwendung. Auch die Ergänzung der Abkürzung „erf.“ stellt klar, dass es sich bei den angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen um die erforderlichen Schalldämm-Maße nach Tabelle 8 aus DIN 4109, Ausgabe 1989 handelt, die um die Raumeigenschaften entsprechend Tabelle 9 DIN 4109, Ausgabe 1989 zu korrigieren sind.</p> <p>Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohnräume umfasst nach Tabelle 8 aus DIN 4109, Ausgabe 1989 auch Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches. Daher bedarf es an dieser Stelle keiner Ergänzung der Angabe des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes speziell für Aufenthaltsräume in Kindergärten.</p>
<p><b>B 8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)</b></p>	<p><b>7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)</b></p>	<p>Keine Änderungen.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 8.1 Begrünung allgemein B 8.1.1 Nach dem baulichen Eingriff durch die Lärmschutzmaßnahmen in den Bestand des Straßenbegleitgrüns im Bereich des BAB-Anschlusses „Sandhofen“ der A 6 sind zur Wiederherstellung und Ergänzung der Grünbestände dichte Eingrünungen mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p>B 8.2 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet</p>	<p>7.1 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p>7.1.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p>7.1.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Festsetzung <b>B 7.8.2</b> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Bezugnahme an die geänderte Nummerierung.</p>
<p>B 8.2.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 in zwei Reihen von ca. 3 m Entwicklungstiefe anzulegen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 8.3 Begrünung der Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet</p> <p>B 8.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.</p> <p>B 8.3.2 Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p> <p>B 8.3.3 Ab einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist je 24 m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.</p> <p>B 8.3.4 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.</p>		<p>Die Festsetzungen werden nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 beziehen.</p>
<p>B 8.4 Begrünung der Stellplatzanlagen</p>	<p>7.2 Begrünung der Stellplatzanlagen</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.4.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen.</p>	<p>7.2.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.4.2 Ebenerdige, offene Garagen (Carports) sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.</p>	<p>7.2.2 Ebenerdige, offene Garagen (Carports) sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 8.4.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>7.2.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung <b>B 7.8.1</b> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Bezugnahme an die geänderte Nummerierung.</p>
	<p><b>7.3 Dachbegrünung</b>  <b>7.3.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.</b></p>	<p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Weiter wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Eine extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist – im Gegensatz zu stärker geneigten Dachflächen – ohne besonderen baulichen Aufwand realisierbar.</p>
<p>B 8.5 Fassadenbegrünung  B 8.5.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.  Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.  Die Fassadenbegrünung kann pro laufenden Meter mit 0,5 m<sup>2</sup> auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 18 und 21 BNatschG angerechnet werden.</p>	<p>7.4 Fassadenbegrünung  7.4.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.  Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.  Die Fassadenbegrünung kann pro laufenden Meter mit 0,5 m<sup>2</sup> auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ <b>14</b> und <b>18</b> BNatschG angerechnet werden.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung an die geänderten gesetzlichen Regelungen.</p>
<p>B 8.6 Begrünung von Müllsammelbehältern  B 8.6.1 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.</p>	<p>7.5 Begrünung von Müllsammelbehältern  7.5.1 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 8.7 Begrünung von Tiefgaragen B 8.7.1 Tiefgaragen sind – wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist – ab OK Kellerdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>7.6 Begrünung von Tiefgaragen 7.6.1 Tiefgaragen sind – wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist – ab OK Kellerdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.8 Baumpflanzungen</p>	<p>7.7 Baumpflanzungen</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>B 8.8.1 Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubebäume I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 auszuwählen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p>B 8.8.2 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind im angegebenen Abschnitt und in der angegebenen Anzahl zu pflanzen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p>B 8.8.3 Die innerhalb der privaten Grundstücke und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung, u.a.)</li> <li>b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich)</li> </ul> <p>Gründen notwendig ist.</p>	<p>7.7.1 Die innerhalb der privaten Grundstücke <del>und öffentlichen Grünflächen</del> festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung, u.a.)</li> <li>b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich)</li> </ul> <p>Gründen notwendig ist.</p>	<p>Die Festsetzung wird nur in den Teilen übernommen, in denen sie sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>B 8.9 Ortsrandbegrünung B 8.9.1 Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen entlang der Westseite des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 von ca. 10,0 m Tiefe anzulegen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p>B 8.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher</p>	<p>7.8 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume <del>und</del> <i>Sträucher</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung der Überschrift, da Festsetzung B 8.10.3 nicht übernommen wird (s.u.), keine inhaltliche Änderungen.</p>
<p>B 8.10.1 Bäume I. Ordnung Acer platanoides Spitzahorn Prunus avium Süßkirsche (Wildart) (im Straßenraum Prunus avium „Plena“) Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus torminalis Elsbeere Tilia platyphyllos Sommerlinde Tilia tomentosa Silberlinde Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.</p>	<p>7.8.1 Bäume I. Ordnung Acer platanoides Spitzahorn Prunus avium Süßkirsche (Wildart) (im Straßenraum Prunus avium „Plena“) Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus torminalis Elsbeere Tilia platyphyllos Sommerlinde Tilia tomentosa Silberlinde Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>																																
<p>B 8.10.2 Bäume II. Ordnung</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus „Fastigiata“</td><td>Säulenhainbuche</td></tr> <tr><td>Obstbaum</td><td>Halb- und Hochstamm</td></tr> <tr><td>Pyrus calleryana „Chanticleer“</td><td>Chinesische Wildbirne</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus intermedia</td><td>Schwedische Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Ulmus carpinifolia</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.</p>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche	Obstbaum	Halb- und Hochstamm	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Ulmus carpinifolia	Feldulme	<p>7.8.2 Bäume II. Ordnung</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus „Fastigiata“</td><td>Säulenhainbuche</td></tr> <tr><td>Obstbaum</td><td>Halb- und Hochstamm</td></tr> <tr><td>Pyrus calleryana „Chanticleer“</td><td>Chinesische Wildbirne</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus intermedia</td><td>Schwedische Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Ulmus carpinifolia</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.</p>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche	Obstbaum	Halb- und Hochstamm	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Ulmus carpinifolia	Feldulme	<p>Keine Änderungen.</p>
Acer campestre	Feldahorn																																	
Carpinus betulus	Hainbuche																																	
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche																																	
Obstbaum	Halb- und Hochstamm																																	
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne																																	
Pyrus communis	Wildbirne																																	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere																																	
Ulmus carpinifolia	Feldulme																																	
Acer campestre	Feldahorn																																	
Carpinus betulus	Hainbuche																																	
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche																																	
Obstbaum	Halb- und Hochstamm																																	
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne																																	
Pyrus communis	Wildbirne																																	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere																																	
Ulmus carpinifolia	Feldulme																																	

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>																																																
<p>B 8.10.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuß</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonimus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Süßkirsche (Wildart)</td></tr> <tr><td>(im Straßenraum</td><td></td></tr> <tr><td>Prunus avium „Plena“)</td><td></td></tr> <tr><td>Prunus cerasifera</td><td>Kirschpflaume</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schwarzdorn</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rosa rubinosa</td><td>Weinrose</td></tr> <tr><td>Rosa spinosissima</td><td>Dünenrose</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td>Kätzchenweide</td></tr> <tr><td>Salix purpurea</td><td>Purpurweide</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr> <tr><td>Tilia tomentosa</td><td>Silberlinde</td></tr> <tr><td>Ulmus carpiniifolia</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 – 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 – 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.</p>	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weißdorn	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus avium	Süßkirsche (Wildart)	(im Straßenraum		Prunus avium „Plena“)		Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schwarzdorn	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubinosa	Weinrose	Rosa spinosissima	Dünenrose	Salix caprea	Kätzchenweide	Salix purpurea	Purpurweide	Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilia tomentosa	Silberlinde	Ulmus carpiniifolia	Feldulme		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
Acer campestre	Feldahorn																																																	
Acer platanoides	Spitzahorn																																																	
Carpinus betulus	Hainbuche																																																	
Cornus sanguinea	Hartriegel																																																	
Corylus avellana	Haselnuß																																																	
Crataegus monogyna	Weißdorn																																																	
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen																																																	
Prunus avium	Süßkirsche (Wildart)																																																	
(im Straßenraum																																																		
Prunus avium „Plena“)																																																		
Prunus cerasifera	Kirschpflaume																																																	
Prunus padus	Traubenkirsche																																																	
Prunus spinosa	Schwarzdorn																																																	
Quercus petraea	Traubeneiche																																																	
Quercus robur	Stieleiche																																																	
Rosa canina	Hundsrose																																																	
Rosa rubinosa	Weinrose																																																	
Rosa spinosissima	Dünenrose																																																	
Salix caprea	Kätzchenweide																																																	
Salix purpurea	Purpurweide																																																	
Sorbus torminalis	Elsbeere																																																	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde																																																	
Tilia tomentosa	Silberlinde																																																	
Ulmus carpiniifolia	Feldulme																																																	

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>C. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>C 1. Grabungsschutzgebiet „Sandhofen-Nord“ (Rechtsverordnung aufgrund § 22 Abs. 1 DSchG Bad.-Württ.)</p> <p>Arbeiten innerhalb des Grabungsschutzgebietes, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen gemäß § 22 Abs. 2 DSchG Bad.-Württ. nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden.</p>		<p>Die nachrichtliche Übernahme wird nicht übernommen, da der Bereich des Grabungsschutzgebietes „Sandhofen-Nord“ auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 liegt.</p>
<p>D Schriftliche Hinweise</p>	<p><b>D HINWEISE</b></p>	<p>Redaktionelle Änderung der Formulierung.</p>
<p>D 1. Allgemein</p>	<p>1. Allgemein</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>D 1.1 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>		<p>Der Hinweis wird nicht übernommen, da er sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
	<p><i>1.1 Artenschutz</i>  <i>Für den überplanten Bereich ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Daher ist vor Beginn einer Bebauung ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften wegen der festgestellten Zauneidechsenpopulation sind vor Beginn einer Bebauung durch den jeweiligen Bauherrn zu erfüllen. Alle Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</i></p>	<p>Ergänzender Hinweis aufgrund neuer Erkenntnisse zum Vorkommen von (artenschutzrechtlich) streng geschützten Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
D 1.2 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.	1.2 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.	Keine Änderungen.
D 1.3 Die Lage der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.	1.3 Die Lage der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.	Keine Änderungen.
D 1.4 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, ist der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.	1.4 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, ist der <i>Fachbereich Grünflächen und Umwelt</i> zu verständigen.	Redaktionelle Anpassung an die aktuelle Bezeichnung des Fachbereichs.
	1.5 <i>Es wird darauf hingewiesen, dass im überplanten Bereich Spuren von per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) in Boden und Grundwasser vorhanden sein können. Eine Belastung von Boden und Grundwasser mit PFC kann nicht ausgeschlossen werden kann.</i>	Ergänzender Hinweis aufgrund neuer Erkenntnisse zur PFC-Belastung im Untergrund.

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 1.5 Kampfmittel Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) sowie private Firmen möglich (Tel. KMBD: 07 11/74 51 92-13). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel.: 0621/293-21 89 erfragt werden.</p>	<p>1.6 Kampfmittel Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld <i>von</i> Baumaßnahmen <i>bzw. vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund</i> sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD, <i>Tel. 0711 / 904 400 00</i>) sowie private Firmen möglich (<del>Tel. KMBD: 07 11/74 51 92-13). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel.: 0621/293-21 89 erfragt werden.</del></p> <p><i>In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Bauherr bzw. der Grundstückseigentümer für den Zustand seines Grundstücks grundsätzlich selbst verantwortlich ist. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er seiner Sorgfaltspflicht nicht nachkommt und keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung und Ergänzung.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 1.6 Bodendenkmalpflege Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25 Archäologie, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt wird (§ 20 DSchG).</p>	<p>1.7 <i>Archäologische Bodenfunde</i> <i>Der überplante Bereich befindet sich in einem Gebiet mit einer potentiell hohen Dichte vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen.</i> <i>Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.</i> <i>Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).</i> <i>Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweise, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) vorzunehmen.</i> <i>Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung und Ergänzung.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 1.7 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).</p>	<p>1.8 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach <b>§ 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</b> gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).</p>	<p>Redaktionelle Anpassung an die geänderten gesetzlichen Regelungen.</p>
<p>D 1.8 Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz – Sachgebiet 63.3.3 – zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim FB für Baurecht und Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>1.9 Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und der <b>Fachbereich Grünflächen und Umwelt</b> – Sachgebiet <b>67.21</b> – zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim <b>Fachbereich Grünflächen und Umwelt</b> eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung an die aktuelle Bezeichnung des Fachbereichs.</p>
<p>D 1.9 Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.</p>	<p>1.10 Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>D 1.10 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Kinderhaus mit ca. 65 Plätzen vorgesehen.</p>		<p>Der Hinweis wird nicht übernommen, da er sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 1.11 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Das beim FB für Baurecht und Umweltschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.</p>	<p>1.11 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Das beim <i>Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz</i> vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung an die aktuelle Bezeichnung des Fachbereichs.</p>
	<p>1.12 <i>Es wird empfohlen, große Glas- bzw. Fensterflächen an den Fassaden so zu konstruieren (z.B. durch Verwendung von Vogelschutzglas), dass Vogelschlag vermieden wird.</i></p>	<p>Ergänzender Hinweis aufgrund neuerer Erkenntnisse.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 2. Hinweise zum Lärmschutz</p> <p>D 2.1 Hinweis zur schriftlichen Festsetzung B 7:</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifache Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.</p> <p>Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.</p>	<p>2. Hinweise zum Lärmschutz</p> <p><del>2.1</del> <del>Hinweis zur schriftlichen</del> (Festsetzung B 6)</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifache Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.</p> <p>Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.</p>	<p>Redaktionelle Änderung der Formulierung der Überschrift, redaktionelle Anpassung der Bezugnahme an die geänderte Nummerierung.</p>
<p>D 2.2 Hinweis zum Lärmschutz im Gewerbegebiet:</p> <p>Im GEx-Gebiet sind gem. Festsetzung B 1.2.1 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dies ist dann der Fall, wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung in der Nacht (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p>		<p>Der Hinweis wird nicht übernommen, da er sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>

<b>Bebauungsplan Nr. 51.38</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“</b> <b>(in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 51.38.1</b> <b>„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“</b> <b>(Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>D 3. Schutz der Versorgungsleitungen Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.</p>	<p>3. Schutz der Versorgungsleitungen Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>D 4. Baumschutzsatzung Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.</p>	<p>4. Baumschutzsatzung Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p>D 5 Die in Festsetzung B 8.7.1 genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..</p>	<p>5. Die in Festsetzung <b>B 7.6.1</b> genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Bezugnahme an die geänderte Nummerierung.</p>
	<p>6. <i>Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.</i></p>	<p>Ergänzender Hinweis aufgrund neuerer Rechtsprechung erforderlich.</p>

## **6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Vorbemerkung**

Die Aufstellung der Satzung überörtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ erfolgt als Teiländerung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“. Dabei werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in Teilen übernommen und in Teilen neu formuliert. Die geänderten und die nicht geänderten örtlichen Bauvorschriften werden in eine zusammenhängende Satzung überführt (Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“).

Die vorgenommenen Änderungen der örtlichen Bauvorschriften werden nachfolgend dargestellt und begründet.

### **6.2 Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

In der nachfolgenden Tabelle werden die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften dargestellt und begründet:

- In der linken Spalte ist die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 aufgeführt.
- Die mittlere Spalte beinhaltet die Überführung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 in die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1.  
Geänderte und ergänzte Formulierungen sind kursiv und in rot dargestellt. Wegfallende Textpassagen sind nur dort, wo es zum Verständnis erforderlich ist, in roter, kursiver Schrift und durchgestrichen dargestellt.  
Die örtlichen Bauvorschriften zum Änderungsbebauungsplan Nr. 51.38.1 erhalten teilweise eine neue Nummerierung (redaktionelle Anpassung), so dass eine eigenständige Lesbarkeit gewährleistet ist.
- In der rechten Spalte werden die vorgenommenen Änderungen der örtlichen Bauvorschriften begründet.

Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich auf örtlichen Bauvorschriften § 4 (2) und § 5 (2) (neu).

<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</b> <i>(§ 74 Abs. 1 LBO)</i>	Redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlage, keine inhaltliche Änderung.
<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in Mannheim-Sandhofen.	<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, <i>Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6</i> “ in Mannheim-Sandhofen.	Die geänderte Satzung über örtliche Bauvorschriften nimmt Bezug auf den Änderungsbebauungsplan, keine inhaltliche Änderung.
<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Bestandteile der Satzung</b></p> Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung	<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Bestandteile der Satzung</b></p> Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung	Keine Änderungen.
<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. B 5 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.	<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <i>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</i> Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. B 5 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.	Redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlage, keine inhaltliche Änderung.
<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Als Dachform sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.	<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <i>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</i> (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Als Dachform sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.	Redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlage, keine inhaltliche Änderung.

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)	Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)	Begründung der Änderungen
	<i>(2) Ausnahmsweise können bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zugelassen werden. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 7.3).</i>	Durch die flachen bzw. flach geneigten Dächer können sich die genannten Anlagen gestalterisch von den Wohngebäuden im Umfeld abheben. Die Gebäude treten als Sonderbaukörper in Erscheinung und weisen auf die von der Wohnnutzung abweichende (halb)öffentliche bzw. publikumsintensive Nutzung hin.
(2) In den in der Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Bauflächen ist im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig.		Die örtliche Bauvorschrift wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.
(3) Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.	(3) Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.	Keine Änderungen.
(4) Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muss.	(4) Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muss.	Keine Änderungen.

<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>(5) Einander angepasst werden müssen beim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnungsbau: zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dach- eindeckung und Material der Außenwände;</li> <li>• Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern: Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände.</li> </ul>	<p>(5) Einander angepasst werden müssen beim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnungsbau: zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dach- eindeckung und Material der Außenwände;</li> <li>• Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern: Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände.</li> </ul>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p><b>§ 5</b></p>	<p><b>§ 5</b> <i>Einfriedungen</i> <i>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</i></p>	<p>Redaktionelle Ergänzung einer Überschrift und der Rechtsgrundlage, keine inhaltliche Änderung.</p>
<p>(1) Im (GEx)-Gebiet sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Offene Zäune sind straßenseitig nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig. Die Einfriedungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p>		<p>Die örtliche Bauvorschrift wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungs- bereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>
<p>(2) Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.</p>	<p>(1) Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
	<p><i>(2) Ausnahmsweise können bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.</i></p>	<p>Für die genannten Nutzungen können aus betriebli- chen Gründen Einfriedigungen, die in ihrer Höhe das in § 5 (1) genannte Maß überschreiten, erfor- derlich sein. Dem wird durch diese Regelung Rech- nung getragen.</p>
<p>(3) Im Bereich der 8,50 m breiten Wohnstraßen sind Einfriedungen 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.</p>		<p>Die örtliche Bauvorschrift wird nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungs- bereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 bezieht.</p>

<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ (in Kraft seit 10.01.2008)</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ (Entwurf, Stand 10.04.2017)</b>	<b>Begründung der Änderungen</b>
<p>(4) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.</p>	<p>(3) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 6 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben der §§ 3 bis 5 dieser Satzung handelt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 6 Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben der §§ 3 bis 5 dieser Satzung handelt.</p>	<p>Keine Änderungen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 7 Inkrafttreten</b></p> <p>Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in Mannheim-Sandhofen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 7 Inkrafttreten</b></p> <p>Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, <i>Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6</i>“ in Mannheim-Sandhofen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.</p>	<p>Die geänderte Satzung über örtliche Bauvorschriften nimmt Bezug auf den Änderungsbebauungsplan.</p>

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Umweltbelange**

#### **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden. Gleichzeitig gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig und bedürfen daher keinen Ausgleich.

#### **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes**

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse über den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die insbesondere durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden.

Bei der Realisierung der Planung sind auf die zu betrachtenden Umweltaspekte folgende Wirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenab- und -auftrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe) durch den Betrieb (Nutzung der Neubebauung)

Ausgehend von diesen Wirkungen lässt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ein mögliches Untersuchungsgebiet auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt ergab sich keine Erforderlichkeit, über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Plangebiets und von weiteren vorhandenen Datenquellen hinaus zusätzliche Gutachten zu bearbeiten.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich beim Geltungsbereich um ein unbebautes und ungenutztes Baugrundstück handelt. D.h. eine Bebauung ist bereits auf der Basis des Ausgangsbauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ planungsrechtlich zulässig. Im Folgenden werden daher jeweils für die einzelnen Umweltaspekte nur die Auswirkungen betrachtet, die über die bisher zulässigen Auswirkungen hinaus aus der Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 51.38.1 resultieren.

### **7.1.1 Umweltaspekt Boden**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind durch die Bebauungsplanänderung beim Umweltaspekt Boden keine zusätzlichen Auswirkungen infolge von Flächenversiegelung sowie Bodenab- und -auftrag zu erwarten. Grund hierfür ist, dass die Bebauungsplanänderung nicht mit einer Veränderung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und damit der zulässigen Versiegelung verbunden ist. Daran ändert auch die neu festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der westlichen Baugrenze (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3.1) nichts.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. GRZ-Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung) hinaus nicht erforderlich.

### **7.1.2 Umweltaspekt Wasser**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind durch die Bebauungsplanänderung beim Umweltaspekt Wasser keine zusätzlichen Auswirkungen infolge von Flächenversiegelung und daraus resultierender Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung zu erwarten. Grund hierfür ist, dass die Bebauungsplanänderung nicht mit einer Veränderung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und damit der zulässigen Versiegelung verbunden ist. Daran ändert auch die neu festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der westlichen Baugrenze (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3.1) nichts.

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wirkt sich durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser positiv aus. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. GRZ-Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung) hinaus nicht erforderlich. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück vorgesehen.

### **7.1.3 Umweltaspekt Luft**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind beim Umweltaspekt Luft keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Zum einen ist die Bebauungsplanänderung nicht mit dem Verlust von zusätzlichen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen verbunden, zum anderen resultieren aus den neu zulässigen Nutzungen keine relevanten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen aus z.B. Verkehr oder Hausbrand.

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wirkt sich auch beim Umweltaspekt Luft positiv aus, da durch diese Vegetation Luftschadstoffe gebunden werden können. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen) hinaus nicht erforderlich.

### **7.1.4 Umweltaspekt Klima**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind beim Umweltaspekt Klima keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Zum einen ist die Bebauungsplanänderung nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und einem zusätzlichen Verlust von klimaaktiven Strukturen verbunden, zum anderen ergeben sich auch hinsichtlich der Luftaustauschsituation keine relevanten Veränderungen, da keine höheren Gebäude zulässig werden.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist hinsichtlich des Umweltaspekts Klima positiv zu bewerten, da hierdurch klimawirksame Strukturen entstehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. GRZ-Festsetzung zur Begrenzung der Flächenversiegelung, Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen) hinaus nicht erforderlich.

#### **7.1.5 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind beim Umweltaspekt Tiere und Pflanzen sowie hinsichtlich der biologischen Vielfalt keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung nicht mit einem zusätzlichen Verlust von Biotopstrukturen verbunden ist.

Auch im Hinblick auf die im Geltungsbereich festgestellte Population der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kommt es aus den genannten Gründen durch die Bebauungsplanänderung im Ergebnis nicht zu einer Verschärfung des Konfliktpotentials.

Hinweise auf das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) im Geltungsbereich und den angrenzenden Ackerflächen liegen nicht vor.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist hinsichtlich des Umweltaspekts Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt positiv zu bewerten, da hierdurch Lebensraumstrukturen für Insekten geschaffen werden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen) hinaus nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Zauneidechsenpopulation werden die potentiellen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vor Beginn einer Bebauung abgearbeitet und die im Sinne der artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften erforderlichen Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn durchgeführt.

#### **7.1.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild**

Beim Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild kommt es im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht durch die Bebauungsplanänderung zu Veränderungen. Anstelle der bisher festgeschriebenen dreigeschossigen Bebauung mit zusätzlichem Sattel- oder Walmdach sind bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auch niedrigere Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zulässig, die außerdem die bisherige westliche Baugrenze überschreiten dürfen. Somit fungieren diese als Sonderbaukörper, die die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Struktur, die den Verlauf des Werner-Nagel-Rings nachzeichnet und das Wohngebiet nach außen räumlich begrenzt, durchbrechen. Dem stehen jedoch städtebauliche bzw. stadtgestalterische Aspekte nicht entgegen, da die Ausbildung des Gebäudes als Sonderbaukörper auf seine Nicht-Wohnnutzung und seinen (halb-)öffentlichen Charakter hinweist. Somit ergeben sich hinsichtlich des Umweltaspekts Orts-/Landschaftsbild keine nachteiligen Auswirkungen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind über die bisherigen Festsetzungen (z.B. Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen) hinaus nicht erforderlich.

### **7.1.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden ist. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiell hohen Dichte vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen befindet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **7.1.8 Umweltaspekt Mensch**

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind beim Umweltaspekt Mensch keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies lässt sich damit begründen, dass es sich bei den infolge der Bebauungsplanänderung zusätzlich zulässigen Nutzungen nur um solche handelt, die – wenn keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden - gemäß § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig und damit als gebietsverträglich zu werten sind. Somit ist nicht von nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Wohn- oder Erholungsfunktion der Flächen des Plangebiets und des Umfelds auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **7.1.9 Zusammenfassung der Umweltbelange**

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Planungsrechts keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **7.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung sollen die Belange vor allem von Kindern, Jugendlichen, Senioren und mobilitätseingeschränkten Menschen erfasst werden. Diese wird im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt.

Erfahrungsgemäß betreffen viele Aspekte Bereiche, die nicht mehr der Bauleitplanung zuzuordnen sind, sondern dem Vollzug.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den geplanten Kindergarten die städtischen Raumstandards für solche Einrichtungen zum Tragen kommen. Hierzu gehört auch die Gewährleistung einer Außenspielfläche in einer ausreichenden Größe (ca. 8-10 m<sup>2</sup> pro Kind), an die die Gruppenräume direkt angebunden sind.

### **7.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Groß-Gerauer Straße und teilweise auch über den Werner-Nagel-Ring.

Im Vergleich zu den bisher zulässigen Nutzungen (u.a. Wohnbebauung mit einer maximalen Geschossflächenzahl GFZ von 1,2) ist durch die aus der Bebauungsplanänderung resultierenden zusätzlich zulässigen Nutzungen (u.a. Anlagen für soziale Zwecke / Kindergarten) kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Ausgehend von der Erschließungsfunktion der beiden Straßen innerhalb des Wohngebiets im Norden von Sandhofen sowie von ihrem Ausbauzustand ist davon auszugehen, dass diese ein entsprechendes zusätzliches Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Eine Überlastung oder eine relevante Erhöhung des Unfallrisikos ist

dadurch nicht zu erwarten. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich einzustufen.

Nachteilige Auswirkungen durch Umsetzung der Planung sind daher nicht zu befürchten.

#### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um ein erschlossenes Baugrundstück. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung, etwa durch Ver- oder Entsorgungsengpässe, sind nicht zu befürchten.

## **9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN**

### **9.1 Realisierung**

Die Errichtung des geplanten Kindergartens soll durch den städtischen Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement erfolgen. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens oder entsprechende vertragliche Regelungen müssen daher nicht getroffen werden.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Grundstück des Plangebiets bereits vollständig erschlossen ist.

### **9.2 Bodenordnung**

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Eine evtl. notwendige Grundstücksneuordnung bzw. Grundstücksteilung erfolgt durch einen Fortführungsnachweis.

### **9.3 Kosten**

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans sowie die Kosten von evtl. im Zuge des Verfahrens erforderlichen Gutachten und Fachplanungen.

Die Finanzierung der Errichtung des Kindergartens erfolgt durch den Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement. Die erforderlichen Mittel sind zu gegebener Zeit in den Haushalt einzustellen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	
allgemeines Wohngebiet	2.608	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>2.608</b>	<b>100,0 %</b>

## 11. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)