

**Planfassung Ausfertigung**

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 299 / 2016

Im AUT am 12.07.2016

Im GR am 26.07.2016

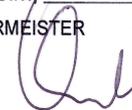
**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	09.07.2002
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	29.11.2002
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.12.2002-16.12.2002
Planauslegung		
Bürgerversammlung		
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.12.2002-31.01.2003
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.09.2006-20.10.2006
<b>Auslegungsbeschluss</b>	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	01.12.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.12.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.12.2015-05.02.2016
Planauslegung		
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.12.2015-16.02.2016
Satzungsbeschluss (§10BauG)		26.07.2016

Mannheim, 27.07.2016  
FACHBEREICH STADTPLANUNGDer Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser **Satzung(en)** wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am vom Gemeinderat beschlossen.Mannheim, 22. AUG. 2016  
OBERBÜRGERMEISTER

02.05.2016

26.07.2016

Mannheim, 04. Aug. 2016  
BÜRGERMEISTERDer Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 25.08.2016 in Kraft getreten.Mannheim, 26.08.2016  
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG**BEBAUUNGSPLAN**

Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

**Nr. 61.9.1****ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

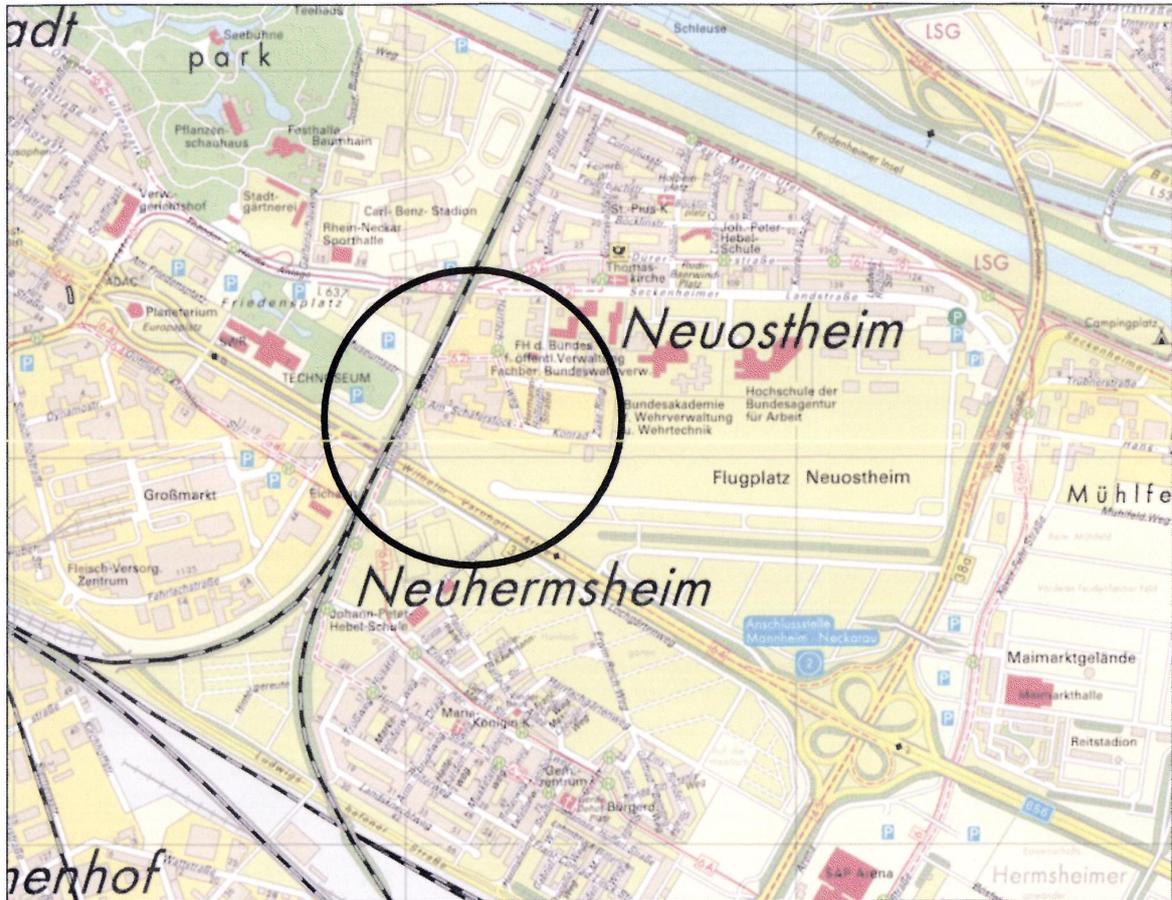
Satzung (gem.§ 74 LBO Baden Württemberg i.V. m. § 4 GemO)

**"EASTSITE"  
IN MANNHEIM - NEUOSTHEIM**

(Teiländerung / Ersetzung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.61.9 u. 61.8)

MASSSTAB 1 : 1000

**STADTMANNHEIM<sup>2</sup>**  
Stadtplanung



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, Stand: 06.06.2016, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

*Grüninger*  
Dr.-Ing. Grüninger  
Ltd. Stadtvermessungsdirektor



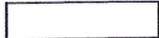
## A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung

<b>GE/GE<sub>x</sub></b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
z.B. 0,8	max. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 17 Abs.1, 2 (2) BauNVO)
z.B. 2,4	max. Geschößflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 17 Abs.1 BauNVO)
z.B. GH	max. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
H 100m über NN	max. Höhen im Bauschutzbereich siehe Hinweise D7 ff
z.B. IV	max. Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
α	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
*****	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
---	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
---	Baulinie
---	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
□□□□	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)
□□□□	Fläche für Stadtbahn unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)
□□□□	Fläche für Stadtbahn oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)
öffentlich	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
☾	Fläche für Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 12 BauGB) Trafostation
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
LPB VI LPB V	Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

———— vorhandene Grundstücksgrenze

 Fahrbahn

 bestehende Gebäude

 Richtfunkstrecken

**B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
NACH BauGB UND BauNVO  
Beschlussanlage 3****B 1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden in GE- und GEx-Gebiete gegliedert. Die GEx-Gebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**B 1.1 Im GE-Gebiet sind zulässig:**

1. Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit Ausnahme der im Folgenden ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossenen Nutzungen (siehe B 1.3 und B 1.4).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

**B 1.2 Im GEx- Gebiet sind zulässig:**

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO, mit Ausnahme der im Folgenden ausnahmsweise zulässigen oder ausgeschlossenen Nutzungen (siehe B1.3 und B 1.4).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

**B 1.3 Im GE- und GEx - Gebiet sind unzulässig:**

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
4. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

**B 1.4 Im GE- und GEx -Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:**

1. 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).
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), die nicht unter die Versammlungsstätten fallen.
3. Öffentliche Betriebe
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Verkaufsstellen als Teil von Betrieben des Handwerks zum Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.
6. Kioske und vergleichbare Verkaufsstellen bis max. 100 m<sup>2</sup> zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften.

**B 2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für die GE- und GEx- Flächen differenziert gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze festgesetzt.

**B 2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

(§ 19 Abs.4 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 - 0,8 gemäß Planeintrag.

In den mittleren Baublöcken zwischen dem Harrlachweg und dem Konrad-Zuse-Ring kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Im südlichen Teil des Baublocks zwischen dem Harrlachweg, dem Konrad-Zuse-Ring und der Herrmann-Hollerith-Straße kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ ausschließlich für die Bebauung mit einem Parkhaus bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 - 2,4 gemäß Planeintrag.

**B 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

1. Die max. Gebäudehöhen werden gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) differenziert festgesetzt.
2. Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen.
3. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Gehweg-Hinterkante (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte des Gebäudes.
4. Oberer Höhenbezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand.
5. Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig bis max. 20% der darunterliegenden (Dach-) Fläche. Sie sind mind. 2,0 m von der Attika zurückzusetzen und räumlich zusammenzufassen.

6. Wegen der Lage im Bauschutzbereich dürfen die oberen Höhenbezugspunkte von 98 m ü. NN - 120 m ü. NN, Eintragungen gemäß Planzeichnung, auch von den Dachaufbauten nicht überschritten werden. **Hinweise D 7 ff beachten!**

**B 3 Vollgeschosse**  
(§ 20 BauNVO)

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird differenziert gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

**B 4 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

**B 5 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 23 Abs 2. BauNVO)

1. Ausnahmsweise zulässig ist das Zurücktreten einer ganzen Gebäudeseite von der Baulinie (gem. § 23 Abs. 2 Satz 3) bis max. 1,5 m, oder als Abweichung von der Baulinie, bis max. 1/3 der ausgeführten Fassadenlänge.
2. Ein Hervortreten vor die straßenseitige Baulinie ist auch mit untergeordneten Bauteilen nicht zulässig.
3. Rückwärtige Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden, seitliche Baugrenzen ebenfalls, sofern diese nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen.

**B 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig.
2. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Grundstücksflächen im GEX-Gebiet können ausnahmsweise Spielgeräte oder andere bauliche Anlagen, die keine Fundamente benötigen, mit Zustimmung der MVV und des EB 69 (Eigenbetrieb Stadtentwässerung) zugelassen werden. **Hinweis D 6 ist zu beachten!**

**B 7 Grünordnerische Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Herstellungs- und Entwicklungspflege der Grünflächen ist für mindestens 2 Jahre nach der Ausführung durchzuführen.

**B 7.1 Pflanzungen im Gewerbegebiet**

**B 7.1.1 Baumpflanzungen allgemein**

1. Die Anpflanzungen sind bei Abgang durch entsprechende standortheimische Neupflanzungen zu ersetzen.
2. Die Wuchshöhen sind auf die Bauschutzhöhen anzupassen. **Hinweis D 7.1 ist zu beachten!**

**B 7.1.2 Begrünung der Grundstücke**

1. Alle unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz dienen, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Auf je angefangene 400 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist ein standortheimischer kleinkroniger Baum II. Ordnung aus der Artenauswahlliste 1 und 2 unter B 7.2.3 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3-4x verpflanzt mit Ballen in eine Vegetationsschicht oder in einer Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Ausgenommen sind Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind.
4. Bäume auf Kfz-Stellplatzanlagen werden gesondert geregelt und können auf diese Pflanzverpflichtung nicht angerechnet werden.
5. Pro Grundstück ist an einer seitlichen Grundstücksgrenze, soweit keine Grenzbebauung durchgeführt wird, ein mindestens 2,0 m breiter Streifen mit 1 Pflanze pro qm versetzt, aus der Artenauswahlliste 1 und 2 **unter B 7.2.3** zu bepflanzen.

**B 7.1.3 Begrünung der Kfz-Stellplatzanlagen**

In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein standortheimischer Hochstammlaubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4x verpflanzt mit Ballen in eine Vegetationsschicht oder in einer Pflanzgrube aus der Artenauswahlliste 1 **unter B 7.2.3** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**B 7.1.4 Begrünung der Tiefgaragen**

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen mit Rasenflächen und Sträuchern bzw. Bäumen (siehe B 7.1.3) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mind. 120 cm.

Die Oberkanten der Überdeckungen sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

**Ausnahmen:**

Ausnahmen können hinsichtlich der festgesetzten Substratschichtdicken zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führen wie in der vorgenannten Festsetzung beschrieben.

**B 7.1. 5 Dachbegrünung**

Die Dächer aller baulichen Anlagen sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Dicke mit Regenwasseranstauplanzungen in der Drainschicht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**B 7.1.6 Begrünung des öffentlichen Raumes**

Im öffentlichen Straßenraum (Harrlachweg, Konrad-Zuse-Ring, Hermann-Hollerith-Straße und der Straße ‚Am Schäferstock‘) sind 50 standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung aus der Artenauswahlliste 1 unter **B 7.2.3** zu pflanzen. Das Pflanzgut mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, 3 - 4x verpflanzt mit Ballen ist in eine Vegetationsschicht oder Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wuchshöhen sind auf die Bauschutzhöhen anzupassen. **Hinweis D 7.1 ist zu beachten!**

**B 7.2 Pflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche**

**B 7.2.1** Im Böschungsbereich des Vollanschlusses an der Wilhelm-Varnholt-Allee sind standortheimische Bäume und Sträucher im Verhältnis 20% Bäume zu 80% Sträuchern aus den Artenauswahllisten 1 und 2 unter **B 7.2.3** zu pflanzen. Die Wuchshöhen sind auf die Bauschutzhöhen anzupassen. **Hinweis D 7.1 ist zu beachten!**

**B 7.2.2** Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Bankette, Mulden, Böschungen etc.) sind mit Landschaftsrasen RSM 7 oder 8 anzusäen. **Absatz 2 unter B 7.2.3** ist zu beachten.

**B 7.2.3 Auswahlliste für Anpflanzungen**

Die für Gehölzpflanzungen zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind nachstehend genannt.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auf vorbereiteten Vegetationsflächen durchzuführen. Hinweise und Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten:

**Pflanzenliste 1 - Bäume II. Ordnung**

Feldahorn	Acer campestre
Felsenahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Capinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus, 'Schloß Tiefurt'
Mindestqualität nach FFL,	
Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm	

**Pflanzenliste 2 - Sträucher / Heister (Feldgehölze) II. Ordnung**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Kirschlorde	Prunus cerasifera
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Dünenrose	Rosa spinosissima
Kätzchenweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Feldulme	Ulmus carpiniifolia

Mindestqualität

Heister, 2x verpflanzt, Höhe 200 cm - 250 cm

Mindestqualität

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 cm - 100 cm

**Pflanzenliste 3 - Rank- und Kletterpflanzen:**

Efeu	Hedera helix	K
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	R - K
Geißschlinge	Lonicera brownii ‚DropmoreScarlett‘	R
Feurigeißschlinge	Lonicera heckrotii	R
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	R
Wilder Wein	Parthenocissus quinquifolia ‚Engelmannii‘	R - K
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	K

Pflanzen, die mit (K) gekennzeichnet sind, benötigen keine Kletterhilfe (Kletterpflanzen)

Pflanzen, die mit (R) gekennzeichnet sind, benötigen eine Rankhilfe in Form von Gittern oder Spanndrähten und verfügen über keine eigenen Haftorgane (Rankpflanzen).

Pflanzen, die mit (R) und (K) gekennzeichnet sind, benötigen eine Rankhilfe, verfügen jedoch über eigene Haftorgane.

**B 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**B 8.1 Oberflächenbefestigungen**

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (d.h. Versickerungsleistung mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

**B 9 Lärmschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mit Ausnahme der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) entsprechend nachfolgender Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9.

Tabelle 1

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall festzulegen.

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind aufgrund des erforderlichen höheren Schutzes gegenüber dem nachts einwirkenden Schienenverkehrslärm in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 höhere maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen. Im Vergleich zu den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind die maßgeblichen Pegel westlich des Harrlachweges um 10 dB(A), östlich des Harrlachweges um 5 dB(A) zu erhöhen.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Der höhere Schutz für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume ist sicherzustellen.

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor den zur Belüftung erforderlichen Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
GEM. § 74 LANDESBYBAUORDNUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO BW)  
Beschlussanlage 6**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.9.1 'Eastsite' in Mannheim-Neuostheim.

**§ 2**

**Bestandteil der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 - 7 dieser Satzung.

**§ 3**

**Gestaltung baulicher Anlagen**

**(1) Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind begrünte Flachdächer bis max. 10° Dachneigung. (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 7.1.5)

**(2) Dachaufbauten** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten für Technik, Dachüberbauten etc. sind einzuhausen und in der Materialität dem Gebäude anzupassen. (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 2.2)

**(3) Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nicht zulässig sind flächige Metallkonstruktionen im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes.

**§ 4****Gestaltung der Standorte für Müllsammelbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Müssen Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, sind sie im Materialkanon des Gebäudes baulich zu fassen. Alternativ sind sie mit Hecken oder mittels Rank-Gerüsten einzugrünen.

**§ 5****Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedungen zum Straßenraum auf der Flucht zwischen den Gebäuden bis zu einer max. Höhe von 1,80 m. Einfriedungen sind gestalterisch in die Architektur zu integrieren.

Zulässig sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m. Nicht zulässig sind Abgrenzungen durch Zäune, Mauern u. ä. auf der Grenze zum Gehweg.

**§ 6****Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

**(1) Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

**(2) Werbeanlagen am Gebäude**

sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,0 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,00 m<sup>2</sup>.

**(3) Werbeanlagen im Vorgartenbereich**

zulässig sind:

- eine Stele pro Grundstück bis max. 3,0 m Höhe und max. 1,0 m Breite
- in Ausnahmen eine Stele pro Haupteingang.

ausnahmsweise zulässig sind:

- max. 3 Fahnen pro Grundstück zu Werbezwecken
- max. Masthöhe 8,0 m
- max. Fahne 1,0 m x 4,0 m (4,0 m<sup>2</sup>)

nicht zulässig sind:

- Fremdwerbung
- Großflächenwerbetafeln
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Laserwerbung
- Skybeamer oder ähnliches
- Automaten

**§ 7****Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäude ist unzulässig.

**§ 8****Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-7 dieser Satzung handelt.

**§ 9****Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs.7 LBO mit ihrer Veröffentlichung in Kraft, frühestens jedoch sobald der Bebauungsplan Nr.61.9.1 "Eastsite" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Beschlussanlage 4****C 1 Richtfunkstrecken**

Der Geltungsbereich wird von zwei Richtfunkstrecken tangiert, die die Höhe baulicher Anlagen wie folgt beschränken:

R1: Der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG 22 m über Gelände

R2: Die Strecke vom SWR Studio Mannheim zum Standort Heidelberg überquert das Plangebiet in einer Höhe von 45-50 m über Grund.

**Hinweise unter D 9 sind zu beachten.**

**D HINWEISE**  
**Beschlussanlage 5****D 1 Bodenverunreinigungen**

Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Bodenverunreinigungen nahe legen, ist umgehend der Fachbereich 67 Grünflächen und Umwelt, Abt. Umwelt, 67.2, Collini - Center, 68161 Mannheim zu verständigen.

**D 2 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 19.10.2006 (AZ 62-1115.8/MA-2014) hat für das Untersuchungsgebiet Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Der KMBD schließt über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht aus. Ausgehend vom Ergebnis dieser Luftbildauswertung ist es unbedingt erforderlich, dass sämtliche Blindgänger Verdachtspunkte sowie sämtliche Verdachtsflächen vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg auf Kampfmittel überprüft werden. Die Aussagen des KMBD beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

**D 3 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde (auch Fossile Baumstämme und Hölzer) entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, 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, D 6, 3, 68159 Mannheim) vorzunehmen. Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

**D 4 Grundwasserschutz**

Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist der Fachbereich 67 Grünflächen u. Umwelt, Abt. Umwelt 67.2 - Untere Wasserbehörde unverzüglich zu verständigen. Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 67.2 der Stadt Mannheim, Collini-Center 68161 Mannheim) zu verständigen.

**D 5 Versickerung / Niederschlagswassernutzung**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation bzw. die Einleitung von Schmutzwasser müssen vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EBS) separat genehmigt werden. Hierfür ist ein Entwässerungsgesuch einzurichten.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157) zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.07.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007, Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, ist zu beachten.

**D 6 Schutz der unterirdischen Leitungstrassen**

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelter Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzeltende Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

**D 7 Bauschutzbereich allgemein**

Alle Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.9.1 liegen im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim City. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine genehmigungsfreien Bauhöhen im Sinne von § 13 LuftVG, deshalb bedürfen alle Baugenehmigungen im Bauschutzbereich der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Dies gilt

- für Neubauten,
- für jegliche äußere Veränderungen am Bauwerk,
- für Bauwerke oder bauliche Veränderungen, die nicht baurechtlich genehmigungspflichtig sind. Diese bedürfen gem. §§ 12 Abs. 2 Satz 4; 17 LuftVG einer eigenständigen Genehmigung der Luftfahrtbehörde sowie
- für das Pflanzen von Bäumen und die Errichtung von Freileitungen, Masten, Parabolantennen, Kaminen, Antennen, Werbeschildern, Dämme, andere Anlagen und Geräte, Gruben sowie für Anlagen der Kanalisation und ähnlichen Bodenvertiefungen etc. und temporäre Anlagen wie z. B. Baukrane oder Mobilkrane.

**D 7.1 Errichtung baulicher Anlagen  
und Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern im Bauschutzbereich**

Der Bebauungsplan setzt Höhen fest, die gemäß AOM (Airport Obstacle Managements GmbH) genehmigungsfähig sind. Dabei ist zu beachten, dass diese Besonderheit für alle baulichen Anlagen und Bepflanzungen gilt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.9.1 liegen. Alle Vorhaben im Bauschutzbereich des Flugplatzes Mannheim City bedürfen gem. der §§ 12 und 17 LuftVG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Fachbereich 63 Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Mannheim der Genehmigung des Verkehrsreferats des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Die 3 zusätzlichen Ausfertigungen der Baupläne mit den unten nachfolgend aufgeführten ‚notwendigen Angaben‘ werden mit den sonstigen Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren beim FB 63 eingereicht.

Im Falle des Kenntnisgabeverfahrens, ist für temporäre Luftfahrthindernisse (Krane u. ä.), eine eigenständige luftrechtliche Genehmigung beim Verkehrsreferat des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Errichtung von Luftfahrthindernissen zu beantragen.

Auch hier sind 3 Ausfertigungen der Baupläne mit den unten aufgeführten ‚notwendigen Angaben‘, die in das Merkblatt und Antragsformular eingetragen werden, erforderlich. Dies ist durch den Bauherrn bzw. Unternehmer selbst zu veranlassen. Das Merkblatt und Antragsformular liegt im Beratungszentrum der Stadt Mannheim aus oder ist unter

[https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpk/abt4/ref46/documents/46\\_luft\\_BSB\\_Mannheim.pdf](https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpk/abt4/ref46/documents/46_luft_BSB_Mannheim.pdf)  
aus dem Internet abrufbar.

**Postadresse:****Regierungspräsidium Karlsruhe****Abteilung 4, Referat 46, (Verkehrsreferat / Luftverkehr)****Postfach****76247 Karlsruhe**

Für die luftfahrtrechtliche Genehmigung durch das Verkehrsreferat des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind zusätzlich ca. 2 Monate einzuplanen.

Für im Bauschutzbereich des Flugplatzes geplante Gebäude werden zur genauen Berechnung bzw. Beurteilung zulässiger Gebäudehöhen beim Verkehrsreferat des Regierungspräsidiums Karlsruhe immer 3 Ausfertigungen der Baupläne und des ausgefüllten Merkblatt und Antragsformulars, die die Lagebeziehung des Vorhabens zum Flugplatzgelände erkennen lassen, benötigt.

**Notwendige Angaben sind:**

- Die höchsten Gebäudekanten einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Fensterreinigungsanlagen, Leuchtreklamen, Fahrstuhlschächte, Befeuerung u.ä. mit Gauß-Krüger-Koordinaten (auf Koordinaten kann bei Gebäuden, die eindeutig unterhalb der zulässigen Höhen liegen, verzichtet werden).
- Temporäre Luftfahrthindernisse wie Betonpumpen, Silos, Krane mit Schwenkradius und Höhen von Turm und Auslegern. Standortangaben in geographischen Gauß-Krüger-Koordinaten.
- Höhen in NN-Werten.
- Je nach Gebäudeform, z. B. bei ansteigenden Baukörpern, können noch weitere Angaben erforderlich werden.

**Angaben zu Baum- und Gehölzpflanzungen:**

- Anpflanzungen wie Bäume, Sträucher und Hecken müssen ebenfalls unterhalb der limitierten Punkte / Höhen der Gebäude (Hindernisfreiflächen) bleiben.
- Es können nur Gehölze angepflanzt werden, die die Hindernisfreiflächen dauerhaft nicht durchdringen können. Bäume und Gehölze sind regelmäßig vom Eigentümer zu kürzen, sonst wird die Kürzung bzw. Entfernung kostenpflichtig von der Flugplatz GmbH durchgeführt.

**D 7.2 Befeuerung der Gebäude im Bauschutzbereich**

Die Bauwerke sind an allen Ecken, entsprechend den Nebenbestimmungen der Genehmigungsbescheide des Regierungspräsidiums Karlsruhe mit je einem Hindernisfeuer zu versehen. Die Anlage der Feuer muss nach der jeweiligen Richtlinie des BMVBS über die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (derzeit in der Fassung vom 29. April 2007) erfolgen. Es entstehen Kosten. **Hinweise D 7 und D 7.1 sind zu beachten.**

**D 8 Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter**

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschafts-satzung der Stadt Mannheim zu beachten.

**D 9 Bestehende Richtfunkstrecken**

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sowie das SWR Studio Mannheim betreiben Richtfunkstrecken, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.9.1 ‚Eastsite‘ gehen. Um die Funktionsfähigkeit der Richtfunkstrecken nicht zu gefährden, sind während der Bauzeit und nach Ausführung die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu berücksichtigen:

- R1: Bei konkreten Planungen, die Höhen von 22 m erreichen oder überschreiten, soll der Richtfunkbetreiber Telefónica Germany GmbH & Co. OHG informiert werden. E-Mail: o2-MW-BImSCHG@telefonica.com

R2: Die Strecke vom SWR Studio Mannheim zum Standort Heidelberg überquert das Plangebiet in einer Höhe von 45-50 m über Grund. Hierbei ist zu beachten, dass der Luftraum unter der Trasse nur bis zu einer Höhe von ca. 30 m über Grund bebaut bzw. bepflanzt werden darf.

Außerdem ist darauf zu achten, dass dieser Höhenbereich während der Bauphase nicht von Kränen durchfahren wird.

#### **D 10 Schutz der Grünbestände**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

#### **D 11 Technische Regelwerke**

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.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011