

# BEBAUUNGSPLAN

62.11.1

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

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOCHSTÄTT IN MANNHEIM - HOCHSTÄTT

MASSTAB 1 :500  
(siehe Maßkette)



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

Fachbereich Städtebau

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Ausfertigung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 457/2012  
Im AUT am 25.09.2012 / Im GR am 09.10.2012

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	am 13.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 29.07.2004
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 09.08. bis 20.08.2004
Planauslegung		
Bürgerversammlung		
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 02.08. bis 03.09.2004
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	03.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.11.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 20.11. bis 22.12.2009
Planauslegung		
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 20.11. bis 22.12.2009

Mannheim, 10.10.2012

FACHBEREICH STÄDTEBAU

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

Mannheim, 12.10.2012

OBERBÜRGERMEISTER

Stand: 20.07.2012  
09.10.2012

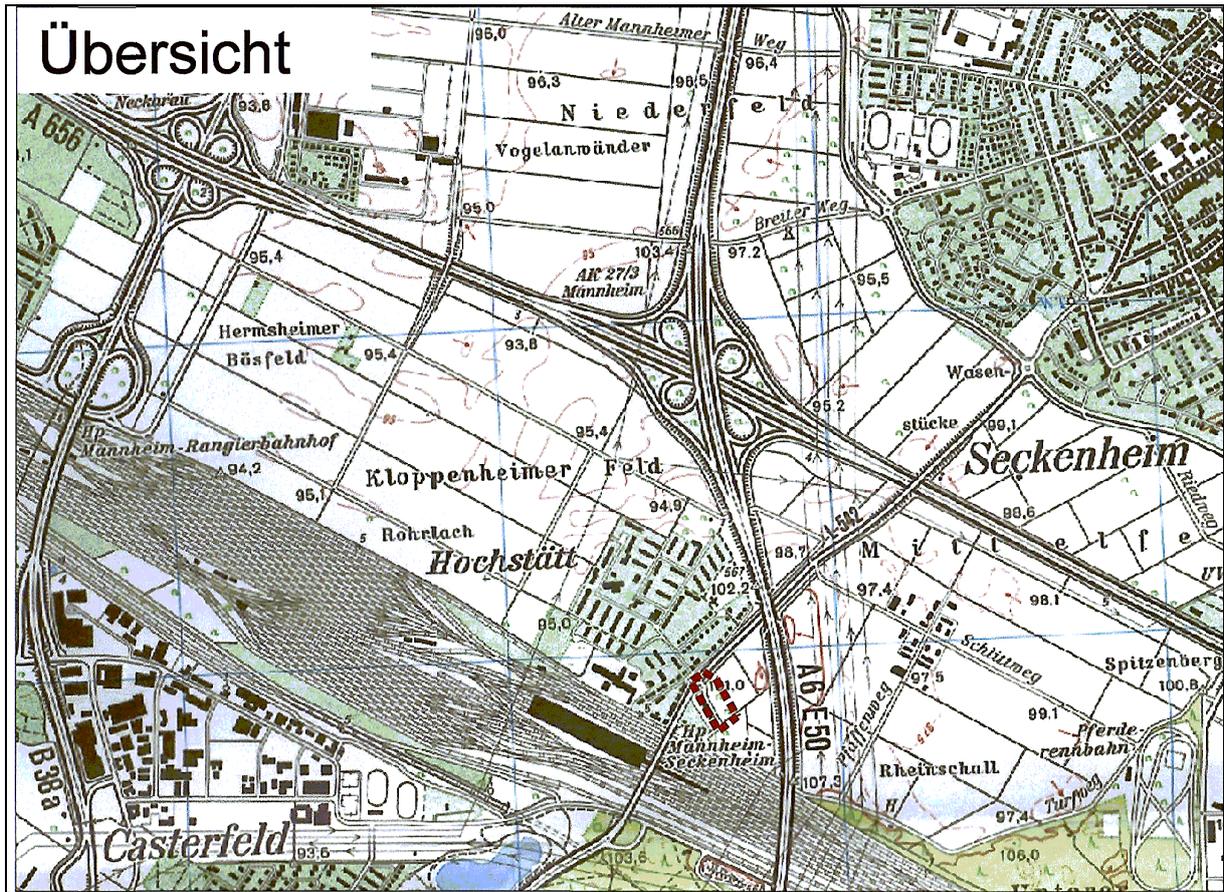
Mannheim, 12.10.2012  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 18.10.2012 in Kraft getreten.

Mannheim, 18.10.2012

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

i. S. Seitz





MVV Energiedienstleistungen GmbH  
REGIOPLAN  
Besselstraße 14/16 68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99  
E-mail: mannheim@regioplan.com



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

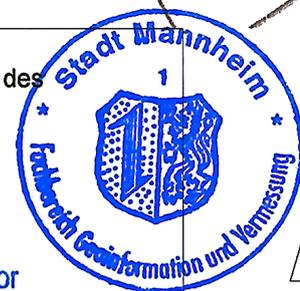
Fachbereich Städtebau

Fachbereich Städtebau  
Projektleitung: Herr Becker  
Frau Mergenthaler

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand 13.06.2012, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

*Grüniger*  
Dr.-Ing. Grüniger  
Ltd. Stadtvermessungsdirektor



# GESTALTUNGSPLAN

"Nahversorgungszentrum Hochstätt"



# EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



# A PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Beschlussanlage 4

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)

		<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
		(§ 8 BauNVO)
	Gewerbegebiet	
		(§ 8 i.V.m § 1 Abs. 4 BauNVO)
	eingeschränktes Gewerbegebiet	
		<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
		(§ 16 BauNVO)
<b>GRZ</b>	0,8	Grundflächenzahl
		(§§ 16,18 BauNVO)
<b>Hmax</b>	10,0 m	Maximale Höhe der Oberkante aller Bauteile
		<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
		(§ 23 BauNVO)
	Baugrenze	
		<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
		<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>

**5. Grünflächen**

private Grünfläche

**6. Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
und 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und deren Anzahl



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**8. Zeichnerische Hinweise****LPB IV**Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau -  
Tabelle 8

## **B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Beschlussanlage 5**

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 9 Abs. 1 BauGB

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **1.1. Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

§ 8 BauNVO

##### **1.1.1. Allgemein zulässig sind**

§ 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

##### **1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind**

§ 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### **1.1.3. Nicht zulässig sind**

§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m.  
§ 1 Abs. 6 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### **1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet**

§ 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

§ 8 i.V.m § 1 Abs.4  
BauNVO

<b>2.</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO</b>
	Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten. Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,8.	
<b>2.2</b>	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b>	<b>§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</b>
	Im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile 10,0 m festgesetzt. Bei Flachdächern kann auf max. 25 % der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1,0 m überschritten werden.  Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgebend.	
<b>3.</b>	<b>BAUWEISE</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
<b>3.1</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 23 Abs. 1 BauNVO</b>
	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
<b>4.</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO</b>
	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
<b>5.</b>	<b>FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
<b>5.1</b>	<b>Mindestbegrünung</b>	
	Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Artenauswahl-liste anzulegen. Je angefangene 150 m <sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahl-liste mit ausreichend Abstand zu anderen Bäumen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	

**5.2 Fassadenbegrünung****§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen.

Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder eine Hecke steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> ist.

**5.3 Niederschlagswasserversickerung**

- Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind nicht zu befestigen.
- Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann (siehe auch Hinweise zu Bodenschutz).

Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden und entsprechend ihren Abflussbeiwerten C bei der Dimensionierung der Versickerungsmulden zu berücksichtigen:

- a) Schotterrasen (C 0,2-0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehraufstellflächen)
- b) Rasengittersteine (C 0,4-0,6) für Kfz-Stellplätze der Betriebsinhaber und Angestellten ohne Kontaminationsgefahr,
- c) Pflaster mit offenen Fugen (C 0,6-0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Kundenparkplätze, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
- d) Verbundpflaster, Plattenbeläge (C 0,8-0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,
- e) Beton- und Asphaltdecken (C 0,9-1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

**5.4 Stellplatzeingrünung**

Stellplätze auf den Gewerbeflächen für Beschäftigte und Besucher/ Kunden sind durch Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes 2. Ordnung für je 5 Stellplätze oder 3. Ordnung für je 4 Stellplätze gemäß Artenauswahlliste zu begrünen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.

Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

**5.5 Interne Ausgleichsfläche**

Die Grünfläche, die interne Ausgleichfläche ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen und zusätzlich durch 2 in Reihe und in gleichem Abstand gepflanzte standortgerechte heimische Bäume 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu gestalten und aufzuwerten.

**5.6 Externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen**

Die Umsetzung der im Fachbeitrag Grünordnung als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB extern auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 58732.

Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist

**6. PFLANZBINDUNG****§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die zeichnerische Festsetzung ist nicht maßhaltig. Sie ist jedoch in ihren quantitativen Aussagen zu beachten und ergänzt hierdurch die Festsetzungen zur Stellplatz und Mindestbegrünung.

**7. LÄRMSCHUTZ VERKEHRSLÄRM****§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Der gesamte Geltungsbereich ist dem Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel in Höhe von 66-71 dB(A) nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zuzuordnen.

Passiver Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der vorhandenen Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989, nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und den Tabellen 8, 9 und 10 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf der Basis der DIN 4109 einzuhalten.

Bei ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen (s. B 1.1.2) ist bei Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Vom Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die Räume über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und wenn über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann nach § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

# **C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Beschlussanlage 6**

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

**§ 4**  
**Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.  
Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m<sup>2</sup> je Fahnenmast nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- (6) Im Bereich der Anbauverbotszone an der L 542 (0 m - 20 m vom Fahrbahnrand) sind keine Werbeanlagen zulässig. Im Bereich der Anbaubeschränkungszone (20 m - 40 m) sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und eine Störung der gegenüberliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen ist.  
Unzulässig sind aus sich selbst heraus leuchtende Werbeanlagen.

**§ 5**  
**Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) **Grünflächen / Gärten:**  
Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).
- (2) **Grundstückszufahrt:**  
Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite, bei der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Einzelhandels mit maximal 8,0m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind.
- (3) **Einfriedung:**  
Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

**§ 6****Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- (1) Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

**§ 7****Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen. Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen.

**§ 8****Abstellplätze für Fahrräder**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- (1) Nutzungsbezogen ist mindestens die in den "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05" der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

**§ 9****Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) Private Grundstücksflächen  
Zum Rückhalt und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind private Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu errichten.

**§ 10****Ordnungswidrigkeit**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

**§11****In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## D HINWEISE Beschlussanlage 7

- 1. Bodenschutz**  
Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.  
Die Versickerungsrate der verwendeten Beläge einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfungszeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.
- 2. Bodenverunreinigungen**  
Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz (FB 63), Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.
- 3. Kampfmittel**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf Kampfmittel. Vor Ausführung von Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren erforderlich.  
  
Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.
- 4. Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen.  
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).  
Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.  
Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.  
Die zuständige Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-) Arbeiten in Kenntnis zu setzen.  
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 5. Grundwasserschutz**  
Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Aktuelle Daten können beim Fachbereich 63.21 eingeholt werden. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist Amt 63.33 unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Fachbereich 63.2 zu beantragen.  
Ein Abpumpen von Grundwasser in die Kanalisation darf nicht erfolgen.  
Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.
- 6. Werbeanlagen und Fahnenmaste**  
Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind. Werbeanlagen, die zur BAB 6 hin orientiert sind, sind grundsätzlich der höheren Straßenbaubehörde (RP Karlsruhe) zur Genehmigung vorzulegen.

**7. Artenauswahllisten**

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung. Im Stadtgebiet Mannheim sind zudem die im Handbuch „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum Straßen, Wege, Plätze und Anlagen“ des Fachbereichs Städtebau formulierten Anforderungen zu berücksichtigen.

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m)	= Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m)	= Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m)	= Kleinbaum
GS	Großstrauch	(3-7 m)	
NS	Normalstrauch	(2-5 m)	
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)	

**Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Baumreihen**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Größe</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1.
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche	B 3. (SR)
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2.
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1. (SR)
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1. (SR)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1. (SR)
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	B 1. (SR)
Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1.
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS

**Streuobstwiesen auf nicht zu trockenen Standorten****Apfelsorten**

Blenheimer Goldrenette  
 Brauner Matapfel  
 Brettacher  
 Frh. von Berlepsch  
 Gewürzluiken  
 Goldparmäne  
 Harberts Renette  
 Jakob Fischer  
 Jakob Lebel  
 Kaiser Wilhelm  
 Transparent aus Croncels  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Trierer Weinapfel  
 Winterprinzenapfel  
 Weiße Wachsrenette

**Birnensorten**

Clapps Liebling  
 Doppelte Philipps  
 Frühe aus Trévoux  
 Gräfin von Paris  
 Stuttgarter Geishirtle  
 Williams Christbirne  
 Oberösterreichische Weinbirne  
 Schweizer Wasserbirne

**Obstwiesen auf trocken-sandigen / ertragsschwachen Standorten****Wildarten**

Pyrus pyraeaster  
 Prunus cerasifera  
 Prunus mahaleb

**Ertragsschwache Sorten**

Maunzenapfel  
 Wilde Eierbirne  
 Wildling von Einsiedel  
 Palmischbirne

**Stauden:**

Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Juncus effesus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Schilfrohr
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

**Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:**

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Parthenocissus quinq.	Wilder-Wein	5-7 m
P. tricuspidata 'Veitchii'	Mauer-Wein	7-10 m
Vitis vinifera ssp. silvestri	Wilde Weinrebe	3-10 m

## **F RECHTSGRUNDLAGEN**

Den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, gültigen Fassung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).