

BEBAUUNGSPLAN**71.29.1**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Südlich der Straße Beim Hochwald /
Lampertheimer Straße
IN MANNHEIM - KÄFERTAL**

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 71 / 29)

MASSTAB 1 : 500

(siehe Maßkette)

**STADTMANNHEIM**²

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)**Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 345/2012****Im AUT am 10.07.2012****Im GR am 24.07.2012****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	12.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	03.11.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.11.2005 - 18.12.2005
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.11.2005 - 16.12.2005
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	15.06.2010
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.06.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.07.2010 - 02.08.2010
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.06.2010 - 02.08.2010
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	27.12.2010 - 21.01.2011
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	17.12.2010 - 21.01.2011
Planungsdialog		03.05.2011
Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	11.10.2011 - 25.10.2011
Zweite erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	10.10.2011 - 31.10.2011
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	24.07.2012

Mannheim, 25.07.2012

FACHBEREICH STÄDTEBAU



Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 10.05.2012)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 24.07.2012
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 30.07.2012

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 30.07.12

BÜRGERMEISTER


30.07.12

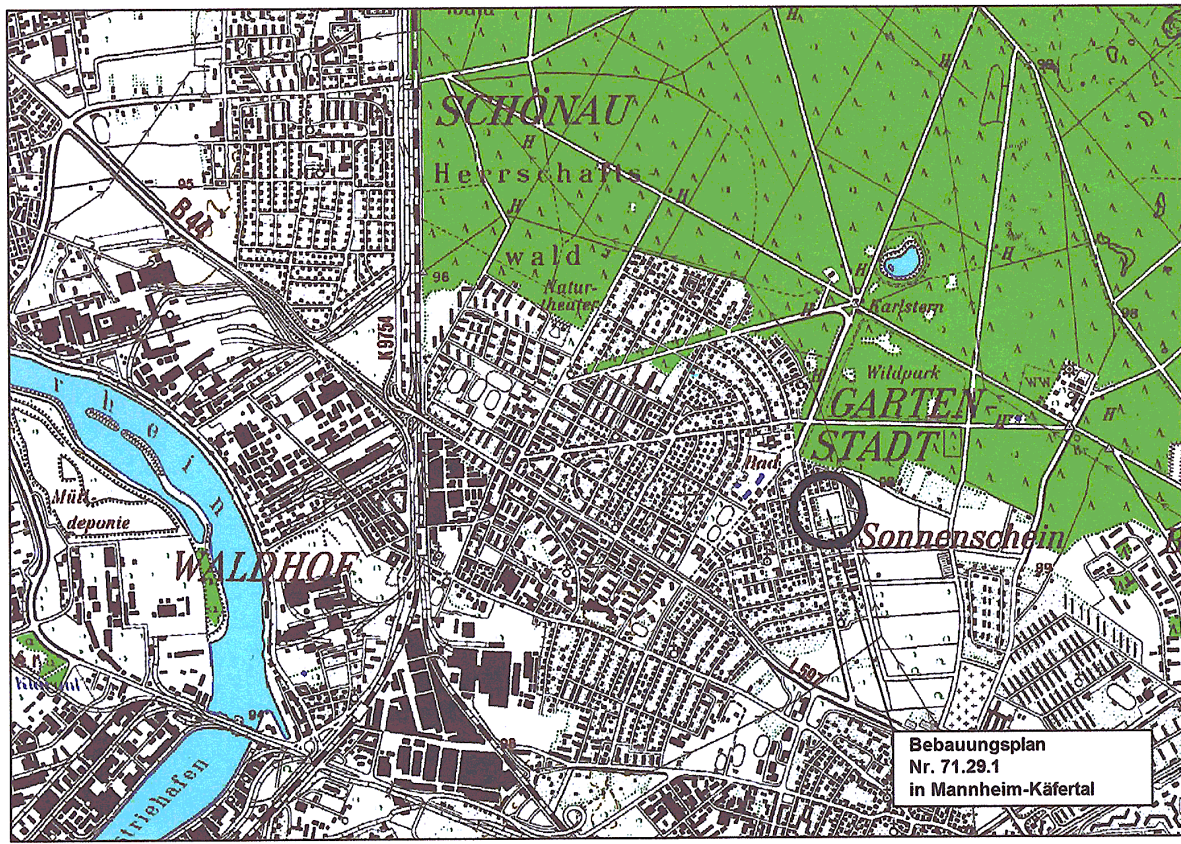
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
am 09.08.2012 in Kraft getreten.

Mannheim, 09.08.12

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG



ÜBERSICHTSPLAN



**STADTMANNHEIM**²

Projektleitung:

Herr Becker/ Frau Mergenthaler

stadt.bau.plan.

Rheinstraße 40-42, 64283 Darmstadt

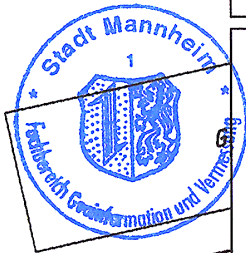
Tel: 06151/9957-0, Fax: 06151/9957-30, info@stadtbauplan.de

www.stadtbauplan.de

Projektbearbeitung bis 31.12.2008

**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

Projektbearbeitung seit 01.01.2009

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude
innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem
Liegenschaftskataster,

Stand vom 15.05.2012, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

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

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


WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Textziffer 3 im Teil B)

GRZ z. B. 0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

GFZ z. B. 0,8

Geschlossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

z. B. II

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

GHmax z. B. 10,7 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (siehe Textziffer 4 im Teil B)

g

Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baulinie (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

St

Stellplätze

CP

Carports

GA

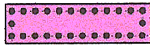
Garagen

NG

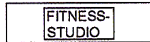
Nebengebäude



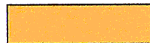
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports bei Reihenhausbebauung (§ 12 BauNVO)

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Betriebshof

7. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zweckbestimmung: Fitness-Studio

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

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



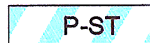
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Zweckbestimmung: Private Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität



Zweckbestimmung Abfallentsorgung, hier: Standort für Depotcontainer

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche



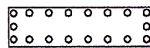
Öffentliche Grünfläche, z.B ÖG 1, ÖG2

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



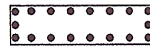
Anzahl der zu pflanzenden Bäume (z. B. 4), gemäß Textliche Festsetzungen die genaue Lage wird mit der Herstellungsplanung festgelegt



Heckenanpflanzung Westen



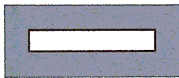
Heckenanpflanzung Ost



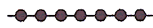
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Hecke Bestand

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Abbildung unter Ziffer 2.1.4.1 der textlichen Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen Ziffer 10.2)

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes



Landschaftsschutzgebiet "Weidenbergel"

Teil B - Schriftliche Festsetzungen**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO****1. GLIEDERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES SOWIE ZUORDNUNG UND DEFINITION DER GEBÄUDEFORM**

Das Allgemeine Wohngebiet wird in verschiedene Teilbereiche gegliedert.
Zulässig innerhalb der Teilbereiche ist:

Teilbereich	Gebäudeform vgl. Teil B 3.2	Bauweise vgl. Teil B 4.1	Zahl der Vollgeschosse vgl. Teil B 3.3	Maximale Gebäudehöhe vgl. Teil B 3.4.1	Dachform vgl. Teil C § 3.4	Dachneigung vgl. Teil C § 4.1
WA 1	Einzelhaus	o	II maximal	8,2 m	Satteldach	max. 22°
WA 2	Einzelhaus	a	II maximal	10,7 m	Pulldach	max. 15°
	Doppelhaus		II zwingend			
	Einzelhaus	o	II maximal	11,0 m	Satteldach	max. 40°
	Doppelhaus		II zwingend			
WA 3	Doppelhaus/ Hausgruppe	a	II zwingend	10,7 m	Pulldach	max. 15°
	Doppelhaus/ Hausgruppe	a	II zwingend	11,0 m	Satteldach	max. 40°
WA 4	Doppelhaus/ Hausgruppe	a	II zwingend	10,7 m	Pulldach	max. 15°
	Doppelhaus/ Hausgruppe	a	II zwingend	11,0 m	Satteldach	max. 40°

Teil B = Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

Teil C = Örtliche Bauvorschriften (LBO)

Die einzelnen Festsetzungen zu den Gebäudeformen dürfen nicht untereinander gemischt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) - § 4 BauNVO

2.1.1 Zulässige Nutzungen - § 4 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

2.1.2 Ausschluss zulässiger Nutzungen - § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Nicht zulässig in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

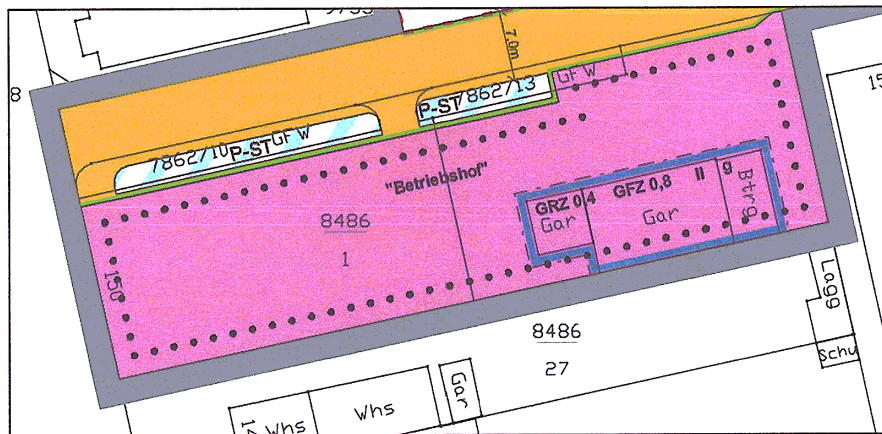
2.1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

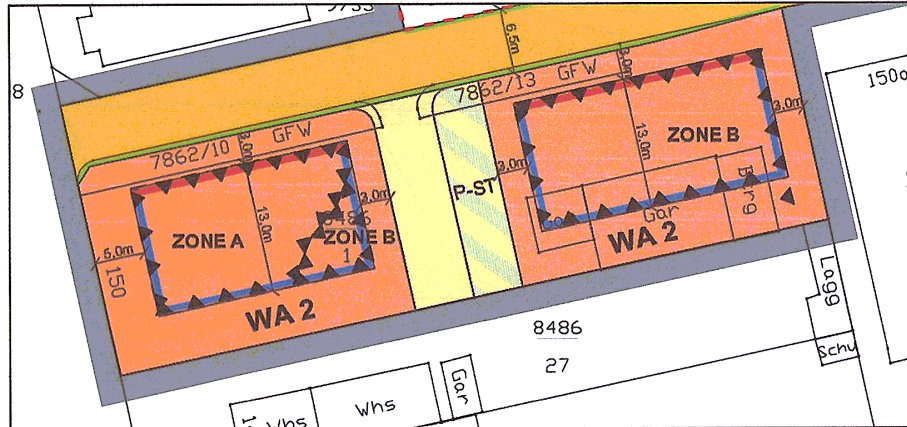
2.1.4 Eintritt bestimmter Umstände - § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

2.1.4.1 Zulässig im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen des Betriebsshofs (s. nachfolgende Abbildung).



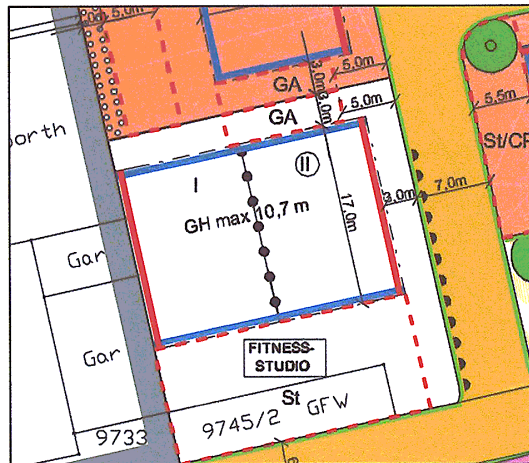
Besteht für diese Gemeinbedarfs-Einrichtungen (Betriebshof sowie Nutzung durch den Siedlerverein) kein Bedarf mehr und wird diese Nutzung aufgehoben, ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf dieser Fläche eine Allgemeine Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO zulässig.

Für diesen Bereich gelten dann die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete mit der Gebietsbezeichnung WA 2 (s. nachfolgende Abbildung).



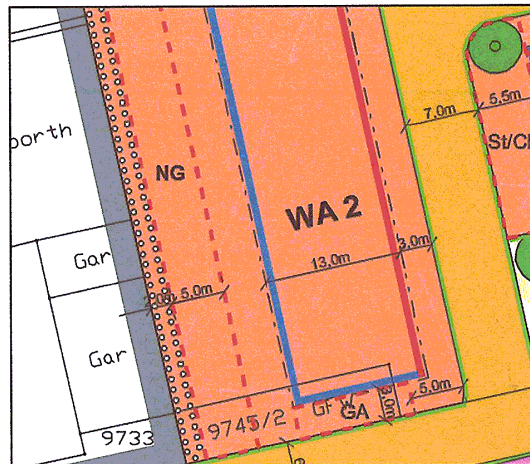
- 2.1.4.2 Zulässig im Bereich der Fläche für besondere Nutzungszwecke ist als besonderer Nutzungszweck ein „Fitness-Studio“ für Sport- und Trainingseinheiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung, die dem Nutzungszweck „Fitness-Studio“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (s. nachfolgende Abbildung).



Besteht für diese Nutzungen kein Bedarf mehr oder werden diese Nutzungen nicht realisiert, ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf dieser Fläche eine Allgemeine Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO zulässig.

Für diesen Bereich gelten dann die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete mit der Gebietsbezeichnung WA 2 (s. nachfolgende Abbildung).



3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt.

3.1.2 Ausnahmen - § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4) bis maximal 0,45, wenn das Grundstück kleiner als 320 m² ist. Diese Überschreitung darf nur durch die Grundflächen von Bauteilen außerhalb der Hauptanlage erfolgen (Balkone, Terrassen).

Für die Ermittlung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auch bei Grundstücken kleiner als 320 m² die gemäß Textziffer 3.1.1 festgesetzte GRZ zugrunde zu legen.

3.2 Gebäudeformen

Zulässig im Plangebiet sind:
(siehe Übersichtstabelle unter Textziffer 1 der textlichen Festsetzungen)

- Im WA 1 - Einzelhäuser
- Im WA 2 - Einzelhäuser und/ oder Doppelhäuser
- Im WA 3 - Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen
- Im WA 4 - Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen

3.3 Zahl der Vollgeschosse - § 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

Zulässig im Plangebiet sind:
(siehe Übersichtstabelle unter Textziffer 1 der textlichen Festsetzungen)

- Im WA 1 - maximal 2 Vollgeschosse
- Im WA 2 - für Einzelhäuser maximal 2 Vollgeschosse
für Doppelhäuser zwingend 2 Vollgeschosse
- Im WA 3 - zwingend 2 Vollgeschosse
- Im WA 4 - zwingend 2 Vollgeschosse

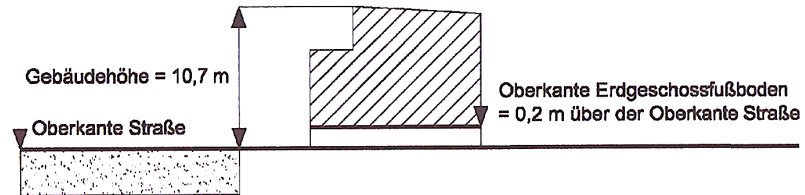
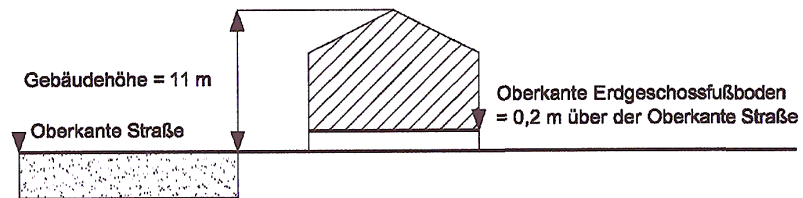
3.4 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 4, 5 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

3.4.1 Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
(siehe Übersichtstabelle unter Textziffer 1 der textlichen Festsetzungen)

- Im WA 1 - 8,2 m
- Im WA 2 - 10,7 m bei Gebäuden mit Pultdächern oder
11,0 m bei Gebäuden mit Satteldächern
- Im WA 3 - 10,7 m bei Gebäuden mit Pultdächern oder
11,0 m bei Gebäuden mit Satteldächern
- Im WA 4 - 10,7 m bei Gebäuden mit Pultdächern oder
11,0 m bei Gebäuden mit Satteldächern

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des jeweils angrenzenden zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus und dem obersten Dachabschluss.

Zulässige Gebäudehöhe für die Bebauung mit Staffelgeschossen**Zulässige Gebäudehöhe für die Bebauung mit Satteldächern**

- 3.4.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss 0,2 m über der Oberkante des jeweils angrenzenden zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus liegen.

4 BAUWEISE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**4.1 Bauweise - § 22 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Bauweise wird folgendermaßen festgesetzt:
(siehe Übersichtstabelle unter Textziffer 1 der textlichen Festsetzungen)

Im WA 1 gilt die offene Bauweise (o).

Im WA 2 gilt für Gebäude mit Pultdach die abweichende Bauweise (a) oder für Gebäude mit Satteldach die offene Bauweise (o).

Im WA 3 gilt die abweichende Bauweise (a).

Im WA 4 gilt die abweichende Bauweise (a).

Bei Gebäudeformen mit Staffeldachgeschoss gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im WA 3 und WA 4 gilt für Gebäudeformen mit Satteldach die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu 2,50 m herangebaut werden.

§ 5 Abs. 4 LBO findet bei der Abstandsflächenbestimmung keine Anwendung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

4.2.1 Nicht zulässiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie § 23 Abs. 2 i. V. m § 16 Abs. 5 BauNVO

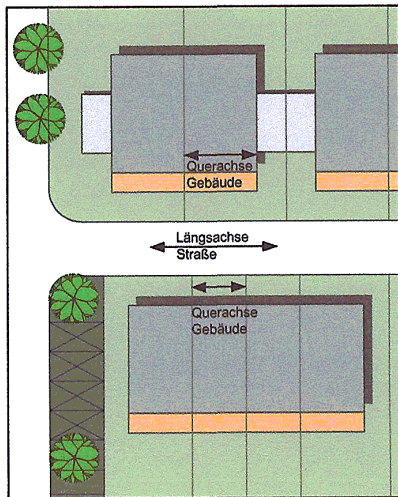
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie ist nicht zulässig.

4.2.2 Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen - § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Zulässig ist im gesamten Wohngebiet eine Überschreitung der Baugrenzen nur für Terrassen bis maximal 2 m .

4.3 Stellung baulicher Anlagen - § 22 Abs. 4 BauNVO

Gebäude sind so zu errichten, dass ihre Querachse (Schmalseite) parallel zur Längsachse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (Siehe auch Örtliche Bauvorschriften § 3 (4) und § 4 (6)).



5. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen - § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze („St“), Carports („CP“) (Definition: überdachter Stellplatz für PKW ohne Seitenwände) und Garagen („GA“) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberirdisch zulässig. Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5.2 Nebenanlagen - § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5.2.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Zulässig je Grundstück ist:

Maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes innerhalb der gemäß Plan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 6 m² nicht überschreiten.

Die Höhe dieser Nebenanlage (Firsthöhe) darf 2,30 m nicht überschreiten.

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung.

**6. HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt:

Für Grundstücke unter 320 m² 1 Wohnung je Wohngebäude.

Für Grundstücke ab 320 m² 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Ausnahmsweise sind im Bereich WA 4 auch für Grundstücke ab 290 m² 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

7.1 Zulässige Nutzung

In der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist als besonderer Nutzungszweck nur ein „Fitness-Studio“ für Sport- und Trainingseinheiten zulässig.

7.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung - § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung, die dem Nutzungszweck „Fitness-Studio“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

8. GRÜNFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 ÖG1, ÖG2, ÖG3 und ÖG4:

Die gemäß Planzeichnung mit „ÖG“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8.1.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Die in der öffentlichen Grünfläche „ÖG1“ festgesetzten Baumanpflanzungen sind als versetzte Reihe anzulegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „ÖG1“ ist eine Trafostation mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.

8.1.3 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“

In der öffentlichen Grünfläche „ÖG2“ ist eine durchgängige Wegeverbindung von der im Westen angrenzenden Erschließungsstraße bis zum im Osten angrenzenden Wirtschaftsweg „Am Weidenbergel“ anzulegen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind beidseitig der Wegeverbindung anzulegen.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenfläche „A“:

Die gemäß Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit einer standortgerechten Mischung gemäß Artenauswahlliste W (Grünland, Wiesen) der Anlage B 1 zu den textlichen Festsetzungen anzulegen.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES - § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB

10.1 Schutz vor Luftverunreinigungen - § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

10.1.1 Verbrennungsverbot

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung oder nach der 4. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung gelten folgende Beschränkungen:

Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

10.1.2 Ausnahmen - § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Das Verbrennen von Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Feuerungsanlagen oder das Verbrennen von Hackschnitzeln in zentralen vollautomatischen Hackschnitzel-Feuerungsanlagen,
- Die Verwendung von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

10.2 Schutz vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.2 Schutz vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**10.2.1** Maßnahmen an den Fassaden

An den Fassaden von Aufenthaltsräumen auf der in der Abbildung unter 2.1.4.1 mit „Zone A“ gekennzeichneten Fläche der Nachfolgenutzung WA 2 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

10.2.2 Ausnahmen - § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmsweise kann vom Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht beträgt.

10.3 Schutz vor Lärmimmissionen durch Gewerbelärm

In dem in der Abbildung unter 2.1.4.1 mit „Zone A“ und „Zone B“ gekennzeichneten Bereich der Nachfolgenutzung WA 2 sind an den Nordfassaden der zu errichtenden Gebäude keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zulässig.

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine offene Baumscheibe mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen. Bei offenen Baumscheibengrößen unter 16 m² sind mind. zwei Belüftungseinrichtungen der Pflanzgrube vorzusehen. Offene Baumscheibengrößen unter 4 m² sind nicht zulässig.

Die Pflanzgruben sind mit einer Größe von 24 m² und mit einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige oder bestehende Straßenniveau, mit strukturstablem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat (z.B. Mischung aus Rheinsand 0/1, Rhein-Main-Sand 0/8 und Orgabo 0/4) aufzufüllen.

Die Pflanzgruben sind von Leitungen jeglicher Art frei zu halten.

11.1 Einzelbäume

11.1.1 Anzupflanzende Anzahl von Bäumen

Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Einzelbäume zu pflanzen.

11.1.2 Baumart für Baumpflanzungen im Straßenraum

Für Baumpflanzungen im Straßenraum ist nur eine Baumart aus der Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum) der Anlage B1 zu den textlichen Festsetzungen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.1.3 Pflanzqualität

Es sind standortgerechte Hochstammlaubebäume I. Ordnung gemäß Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum) der Anlage B1 zu den textlichen Festsetzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, 4 xv., HAST mit durchgehenden Leittrieb, Allbaumqualität, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Colmantstraße 32, 53115 Bonn, in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) zu pflanzen.

11.1.4 Ausnahmen - § 31 Abs. 1 BauGB

Von der Verpflichtung zur Anpflanzung von Einzelbäumen nach Nr. 11.1.1 dieser Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass bestehende Bäume dauerhaft erhalten werden.

Die Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume ist um die entsprechende Anzahl der Einzelbäume, die dauerhaft erhalten werden, zu verringern.

11.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.2.1 Heckenanpflanzung „HW“

Auf der gemäß Planzeichnung mit „HW“ gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) oder H (Hecken) der Anlage B1 zu den textlichen Festsetzungen in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm, bzw.
- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Colmantstraße 32, 53115 Bonn, in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- 1 Reihe mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,2 m in der Reihe.

11.2.2 Heckenanpflanzung „HO“

Auf der gemäß Planzeichnung mit „HO“ gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) oder H (Hecken) der Anlage B1 zu den textlichen Festsetzungen in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm, bzw.
- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Colmantstraße 32, 53115 Bonn, in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- 4 Reihen im Abstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 bis 1,2 m. Die Anpflanzungen sind als versetzte Reihen anzulegen.

11.3 Begrünung der Grundstücke

11.3.1 Allgemeine Begrünung

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten und für die Landschaft) der Anlage B1 zu den textlichen Festsetzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Colmantstraße 32, 53115 Bonn, in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18916, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) zu pflanzen.

Alternativ zulässig ist die Pflanzung von mind. zwei heimischen und standortgerechten Großsträuchern je angefangene 250 m² Grundstücksfläche. Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm, bzw.
- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Colmantstraße 32, 53115 Bonn, in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) zu pflanzen.

11.3.2 Ausnahmen - § 31 Abs. 1 BauGB

Von der Verpflichtung zur Anpflanzung von Einzelbäumen nach Nr. 11.3.1 dieser Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass bestehende Bäume dauerhaft erhalten werden.

Die Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume ist um die entsprechende Anzahl der Einzelbäume, die dauerhaft erhalten werden, zu verringern.

12. **FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** **- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Die DIN 18920, 2002-08 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin), insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11, ist zu berücksichtigen.

B 1 ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN - Artenauswahllisten**1. Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten und für die Landschaft)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

3. Artenauswahlliste S (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen und somit auch für die Begrünung unterhalb der Hochspannungstrasse geeignet sind. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 5 Trieben und einer Höhe von mindestens 100 - 150 cm zu pflanzen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

4. Artenauswahlliste H (Hecken)

Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen, der Art entsprechenden, Mitteltrieb haben.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

5. Artenauswahlliste W (Grünland, Wiesen)

Das Saatgut soll in Anlehnung an Glatthaferwiesen meist trockener Standorte beschaffen sein. Bei Ausbringung von Regel-Saatgut-Mischungen (RSM) gemäß Arbeitskreis für Regel-Saatgut-Mischungen kommt insbesondere eine Mischung nach RSM 7.2.2 (Landschaftsrassen - Trockenlagen mit Kräutern) in Frage. Im Übrigen muss sich die „Einstellung“ der Artengemeinschaften über die natürliche Ansiedlungsdynamik in Verbindung mit den Pflegemaßnahmen (Mahd) allmählich einpendeln.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

(§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.29.1 „Südlich der Straße Beim Hochwald/ Lampertheimer Straße“ in Mannheim-Käfertal.

§ 2

Bestandteile der Satzung

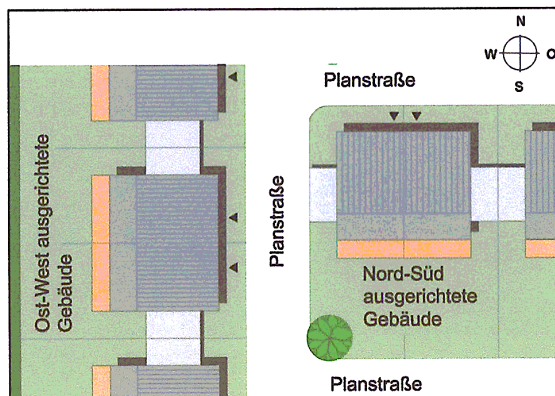
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 dieser Satzung.

§ 3

Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Zulässig ist die Errichtung von Garagen.
- (2) Nicht zulässig sind Blockhäuser aus rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.
- (3) Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden gilt:
 - Als Baustoff ist ausschließlich Holz zu verwenden.
 - Zulässig sind naturbelassene Holzfassaden und die Fassadenfarbe des Hauptbaukörpers.
 - Bei Imprägnierungen und Lasuren sind ausschließlich farblose Lasuren zu verwenden.
- (4) Im WA 1 sind Satteldächer festgesetzt.
Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse festgesetzt.
Zusätzlich zulässig sind Satteldächer.
Bei den Nord-Süd ausgerichteten Gebäuden sind die Staffelgeschosse an der Nordfassade anzubauen.
Bei den Ost-West ausgerichteten Gebäuden sind die Staffelgeschosse an der Fassade, die zur Straße ausgerichtet ist, anzubauen.



§ 4**Gestaltung der Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Zulässig im WA 1 sind Satteldächer bis 22° Dachneigung.
Zulässig im WA 2, WA 3 und WA 4 sind flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung. Zusätzlich zulässig sind auch Satteldächer bis 40° Dachneigung.
Im Allgemeinen Wohngebiet darf der Dachüberstand max. 30 cm betragen.
- (2) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.
- (3) Dachflächen flachgeneigter Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen, sofern keine Solaranlagen auf den Dächern sind oder die Dachflächen als Dachterrasse genutzt werden.
- (4) Das Anbringen von Aufbauten technischer Art auf den Dachflächen ist bis zu einer Grundfläche von max. 1 m² und einer Höhe von max. 1 m über der angrenzenden Dachflächenebene zulässig.
Ausnahmsweise können auch höhere Bauteile (Schornsteine, Antennen, Blitzableiter, etc.) zugelassen werden.
- (5) Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen wie kupfer-, zink oder bleigedekte Dächer.
- (6) Für Satteldächer gelten folgende Bestimmungen:
Die Firstrichtung der Satteldächer verläuft parallel zur Längsachse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche.
Die Dacheindeckung für Satteldächer ist in anthrazit auszuführen. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z. B. polierte Metalloberflächen, glasierte Dachziegel), sind für die Dacheindeckung unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung bzw. Warmwassererzeugung.
Nicht zulässig sind: Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sowie Dacheinschnitte.

§ 5**Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen zur großflächigen Geländemodellierung sind nicht zulässig.
- (4) Abweichend von § 5 (3) sind im Bereich WA 4, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen und Aufenthaltsräumen im Untergeschoss, Abgrabungen an den seitlichen Gebäudewänden zur Belichtung der Aufenthaltsräume zulässig.

§ 6**Einfriedungen****(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind als Maschendraht-, Stabmatten- oder Holzzäune mit senkrechter Ausrichtung der Hölzer auszuführen. Alternativ sind auch Hecken zulässig.

§ 7**Terrassentrennwände****(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Terrassentrennwände sind zulässig. Die Trennwände sind aus Holz oder Natursteinmauerwerk bzw. als Betonmauer oder als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverkleidung auszuführen. Für Imprägnierung und Lasuren bei Trennwänden aus Holz sind farblose Lasuren zu verwenden.

Zulässig sind auch Stahlrahmen mit mattiertem Glas als Füllung. Die Trennwände dürfen, gemessen ab Hausfassade, auf der zum Garten orientierten Seite (rückwärtige Seite) max. 4,5 m und auf der zur Straße hin orientierten Seite max. 2,0 m lang sein.

Die Trennwände dürfen eine Höhe von max. 2,5 m, gemessen ab Oberkante Terrassenbelag, nicht überschreiten.

§ 8**Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter****(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Hainbuchen oder Liguster einheitlich zu gestalten. Zudem ist die Abfallsatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

§ 9**Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen und Automaten sind nicht verfahrensfrei. Dies gilt auch für die gemäß LBO verfahrensfreien Werbeanlagen und Automaten.
- (2) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:
 - Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
 - sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
- (4) Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.
- (5) Nicht zulässig sind Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

§ 10**Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 bis 9 dieser Satzung handelt.

§ 11**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.29.1 „Südlich der Straße Beim Hochwald/ Lampertheimer Straße“ in Mannheim-Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

Teil D - Hinweise

1. Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG BW) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68181 Mannheim, zu verständigen.

3. Kampfmittel und Archäologische Bodenfunde

Grundsätzlich ist bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten. Archäologische Funde oder Befunde sind grundsätzlich bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestanden Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel. Hierzu erfolgte eine Untersuchung auf Kampfmittel und Bodendenkmale. Die in diesem Rahmen festgestellte Flak-Stellung wurde fachgerecht dokumentiert, ausgegraben und das Gelände wieder verfüllt.

Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind nicht festgestellt worden.

Eine weitere Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel und Bodendenkmale ist nicht erforderlich.

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

4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Grundwasseranreicherungsbereich.

Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 63.21 der Stadt Mannheim, Collini-Center, 68181 Mannheim) zu informieren.

Auf das Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen (1998, Köln) FGSV Verlag GmbH Wesselinger Str. 17 50999 Köln wird hingewiesen.

Evtl. vorhandene Pegel und Brunnen sind nach Rücksprache mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz (FB 63, Collini-Center, 68181 Mannheim) rückzubauen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und zur Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Dies ist nachzuweisen. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

Zum Sammeln von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Zisternen sind nur unterirdisch oder innerhalb der baulichen Anlagen zu errichten. Eine Ableitung des Überlaufs der Zisternen über Sickerschächte ist nicht zulässig (Vgl. Nr. 6 der Hinweise). Die Zisternen sollen nach Möglichkeit bewirtschaftet werden. Sie können an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

6. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, ist zu beachten.

Hiernach ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 1.200 m² von Wohnbebauungen erlaubnisfrei gestattet. Bei einer Fläche größer 1.200 m² muss dieselbe angezeigt werden. Erlaubnispflichtig wird aber die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auch von Wohnhäusern, wenn Altlasten oder altlastverdächtige Flächen betroffen sind. Erlaubnispflicht besteht auch, wenn das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern herführt. Sickerschächte sind nicht zulässig.

7. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde 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.

8. Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die DIN 18920, 2002-08 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin anzuwenden.

9. Baumpflanzungen im Straßenraum

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind nicht maßgenau.

10. Hinweis zu Pflanzgruben für Baumpflanzungen in Bereichen befestigter Flächen

Die Pflanzgruben sind gemäß des Handbuchs der Stadt Mannheim „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum - Straßen, Wege, Plätze und Anlagen, Januar 2005“ Punkt 6.3 und 6.4 sowie den Regelzeichnungen Nr. 39 und 39 A herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Hinweis zum Umgang mit Streusalz

Anregung zur Aufnahme in die Vertragsinhalte: Zu einem funktionsfähigen Versickerungsbecken im LSG des Niederschlagswassers (Brauchwasser) aus dem Wohngebiet sollte ein Salzeintrag durch die Räum- und Streupflicht unbedingt vermieden werden. Deshalb sollte speziell in den Vertragsinhalten die Reinigungs-, Räum- und Streupflichtsatzung 3.2 der Stadt Mannheim vom 24. Oktober 2006 (insbesondere § 6) erwähnt werden.

Teil F - Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 502) zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745)

Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 20.12.2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 69)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)