



A PLANZEICHNERKLÄRUNG Beschlussanlage 02

Planzeichen gem. Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. I 1981, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1599)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO)

GR Grundfläche für Hauptanlagen
GH_{max} maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)
VKF Verkaufsfläche
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Baugrenze eines auskragenden Gebäudeteils (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
Ein-/Ausfahrtsbereich

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Versorgungsflächen
Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Anpflanzungen, sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
zu erhaltender Baum
zu pflanzender Baum, Standort variabel
in freier Anordnung innerhalb des Bereichs anzupflanzende Bäume mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z. B. 4
in linearer Anordnung anzupflanzende Bäume mit Festlegung der Anzahl der Einzelbäume, z. B. 4

Sonstige Planzeichen
mit Geh-/Fahr- bzw. Leitungsrecht (GfLR) zur belastende Fläche
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
St_{max} maximale Stellplatzanzahl
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, hier: maximale Gebäudehöhe (GH_{max})
Vermaßung in Metern, z. B. 7,0 m (Maße sind vor Ort zu prüfen)
SOK unter einem auskragendem Bauwerk freizuhaltende lichte Höhe mit Angabe der Bezugshöhe (SOK = Straßenoberkante) als Mindestmaß, z. B. 3,0 m (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Beschlussanlage 03

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauzonenverordnung (BauNVO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen (SO) § 11 Abs. 3 BauNVO
Im SO sind die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR) 2.300 m², die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52 überschritten werden. Auf die Festsetzung Nr. 4 wird verwiesen.
Die zulässige Höhe kann auf max. 25% der Dachfläche durch technische Aufbauten, Glasaufbauten oder Oberlichter um maximal 2 m überschritten werden, wenn diese Aufbauten insgesamt gestalterisch kompakt zusammengefasst oder im Falle der technischen Aufbauten eingehaust werden.
Höhenbezugspunkt i. S. dieser Festsetzungen ist die Geländehöhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Mannheimer Straße/Gartenstraße) jeweils senkrecht zur Mitte der betreffenden Gebäudeseite.
Überbaubare Grundstücksfläche im SO ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Gebäuderoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) zulässig. Die Festsetzung Nr. 4 bleibt davon unberührt.
An der laut Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch auskragende Gebäudeteile zulässig, sofern unter dem auskragenden Bauwerk eine lichte Höhe von 3 m über der Straßenoberkante (SOK) eingehalten wird.
Als Straßenoberkante gilt der höchste Punkt der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche in dem von einer baulichen Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, überbauten Bereich (siehe Abbildung 1).
Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind im SO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig. Auf die Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.1 wird verwiesen.
An Stellplätzen ist maximal die gemäß Planzeichnung angegebene Anzahl zulässig.
VERKEHRSLÄCHEN Die Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt.
MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Die mit GfLR gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Kulturhauses zu belasten.
FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Für die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Stempelpark festgesetzt.
Zulässig sind Wege- und Erschließungsflächen für das Kulturhaus und die Parkanlage. Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Spielangeboten, Toilettenanlagen sowie Fahrradabstellflächen.
FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
Abstellplätze für Fahrräder § 7 Abs. 2 Nr. 6 LBO
Nutzungsbezogen ist mindestens die in den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (e-AR) der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl und empfohlenen Qualität von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.
Ordnungswidrigkeit § 75 Abs. 3 LBO
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 6 zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
In-Kraft-Treten § 8
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10.1 Stellplatzgrünung Die oberirdischen Stellplätze im SO sind gemäß Planzeichnung durch Anpflanzung der angegebenen Anzahl von standortgerechten Laubbäumen i. Ordnung gemäß Artenauswahlhilfe zu begrünen. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang von 20-25 cm aufweisen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungs-fähigen Wurzelsubstrates mit 25 m³ pro Baum erfolgen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch angemessene Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
10.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Auf den laut Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind die jeweils angegebene Anzahl von Einzel-pflanzungen i. S. der Festsetzung Nr. 10.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
10.3 Erhaltung von Bäumen Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind diese am bisherigen Standort durch angemessene Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
10.4 Pflanzbindung Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
Die zeichnerische Festsetzung ist nicht maßgeblich. Sie ist jedoch in ihrer quantitativen Aussage zu beachten und ergänzt hierdurch die Festsetzungen Nr. 10.1-10.3.
Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen möglich, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Gehölze sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Vorhandene Energie- und Wasserversorgungsleitungen sowie Entsorgungsleitungen sind bei einer Überplanung zu berücksichtigen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Zulässige Grundfläche (GR) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 17 und 18 BauNVO Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.
Im SO beträgt die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR) 2.300 m².
Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52 überschritten werden. Auf die Festsetzung Nr. 4 wird verwiesen.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO Im SO werden als zulässige Höhen baulicher Anlagen maximale Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung festgesetzt (GH_{max}). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss der Oberkante des Gebäudes.
Die zulässige Höhe kann auf max. 25% der Dachfläche durch technische Aufbauten, Glasaufbauten oder Oberlichter um maximal 2 m überschritten werden, wenn diese Aufbauten insgesamt gestalterisch kompakt zusammengefasst oder im Falle der technischen Aufbauten eingehaust werden.
Höhenbezugspunkt i. S. dieser Festsetzungen ist die Geländehöhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Mannheimer Straße/Gartenstraße) jeweils senkrecht zur Mitte der betreffenden Gebäudeseite.
3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO Die überbaubare Grundstücksfläche im SO ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Gebäuderoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) zulässig. Die Festsetzung Nr. 4 bleibt davon unberührt.
An der laut Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch auskragende Gebäudeteile zulässig, sofern unter dem auskragenden Bauwerk eine lichte Höhe von 3 m über der Straßenoberkante (SOK) eingehalten wird.
Als Straßenoberkante gilt der höchste Punkt der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche in dem von einer baulichen Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, überbauten Bereich (siehe Abbildung 1).
4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind im SO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig. Auf die Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.1 wird verwiesen.
An Stellplätzen ist maximal die gemäß Planzeichnung angegebene Anzahl zulässig.
5 VERKEHRSLÄCHEN Die Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt.
6 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Die mit GfLR gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Kulturhauses zu belasten.
7 FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Für die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.
8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Stempelpark festgesetzt.
Zulässig sind Wege- und Erschließungsflächen für das Kulturhaus und die Parkanlage. Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Spielangeboten, Toilettenanlagen sowie Fahrradabstellflächen.
9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
Abstellplätze für Fahrräder § 7 Abs. 2 Nr. 6 LBO
Nutzungsbezogen ist mindestens die in den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (e-AR) der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl und empfohlenen Qualität von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.
Ordnungswidrigkeit § 75 Abs. 3 LBO
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 6 zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
In-Kraft-Treten § 8
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Beschlussanlage 04

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 GemO

§ 1 Geltungsbereich
Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.46. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
In Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
(1) Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung an der Straße der Leitung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
(2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig; Werbeanlagen am Hauptgebäude sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.
(3) Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.
(4) Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist ausschließlich am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
(5) Im Sondergebiet sind nur die nachfolgend abschließend genannten Werbeanlagen zulässig:
(5.1) An der Fassade unterhalb einer Überbauung sind insgesamt vier Werbeflächen oder -vitriolen in einer Größe von jeweils max. 1,0 x 1,5 m zulässig.
(5.2) An der Gebäudefassade zum Stellplatz (Richtung Nord-Ost) sind im Erdgeschossbereich (bis max. 3,5 m Höhe) max. zwei Werbeflächen in einer Größe von jeweils max. 3,0 x 5,0 m zulässig.
(5.3) An den Fassaden zur Gartenstraße, zur Mannheimer Straße und zum Stellplatz (Richtung Nord-Ost) sind oberhalb des Erdgeschosses jeweils ein Werbelogo in der Höhe und Lage der Fensterbänder, jedoch jeweils max. 2,0 x 2,0 m zulässig.
(5.4) Am Eingangsbereich an der Fassade zur Mannheimer Straße und zum Stellplatz (Richtung Nord-Ost) ist jeweils ein Werbeland als Laden- oder Betreiberbezeichnung in einer Höhe von max. 1,2 m und einer Länge von max. 12,0 m zulässig. Alternativ sind ein Werbelogo mit max. 2,0 x 2,0 m und Einzelbuchstaben zulässig.
(5.5) An der Einfahrt zu den Stellplätzen ist ein Parkplatzeinfahrtsschild mit einem Firmenlogo und der Laden- oder Betreiberbezeichnung mit einer Höhe von max. 3,8 m und einer Breite von 1,0 m zulässig.

§ 5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

§ 6 Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)
Nutzungsbezogen ist mindestens die in den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (e-AR) der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl und empfohlenen Qualität von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

§ 7 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)
(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 6 zuwider handelt.
(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 8 In-Kraft-Treten
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Kampfmittel
Es liegen keine Erkenntnisse auf mögliche Kampfmittelrückstände vor. Dennoch können Kampfmittelrückstände nicht generell ausgeschlossen werden. Alle Erdarbeiten sind daher mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind außerdem weitgehende Auflagen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist grundsätzlich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg einzuschalten.

4. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Rhein-Elben-Museum Mannheim, Ansprechpartner: Dr. Klaus Wirth, Tel. 0162-293-8768, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 26 -Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) oder der Stadt Mannheim anzuzeigen.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).
Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle vorzunehmen. Die zuständige Stelle 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 bei der zuständigen Stelle (Untere Wasserbehörde) eingeholt werden. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist die zuständige Stelle zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Stelle zu beantragen.
Ein Abpumpen von Grundwasser in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflusssystemen ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

6. Verankerung von Niederschlagswasser
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob für das Innerhalb der Baugrenzen im SO anfallende Niederschlagswasser zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Verankerung erforderlich sind. Die Dimensionierung der Rückhaltung oder Verankerung erfolgt entsprechend der technischen Vorschriften und ist mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

7. Umsetzung der CEF-Maßnahmen
Es sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor der Durchführung der geplanten Maßnahmen umzusetzen:
- Anbringung von 12 Vogelkästen (2 x Star, 6 x Meisenkästen - hiervon 3 x 32mm und 3 x 28mm; 2 Kleiberkästen; 2 Baumläuferkästen) in Zone II.
- Anbringung von 20 Fledermauskästen (z.B. Firma Schwieger 10 Kästen vom Typ FF oder Fassadenkästen für den Entfall der Drempeblöcke der Einzelnäher zum Zwergfledermaus sowie 10 Kästen vom Typ Schwieger ZFN oder Strobel Rundkästen 110 vorsorglich für den Entfall von 2 potenziellen Baumhöhlenquartieren).
- Jährliche Kontrolle und Reinigung der Vogel- und Fledermauskästen für die Zeitdauer von 25 Jahren im Juli/August. Bei Entfall von Kästen sind diese jeweils 1:1 zu ersetzen.
- Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim für entfallende Bäume.
Der Abriss von Gebäuden, Baumfällungen und Rodung von Gehölzen dürfen gemäß § 99 Abs. 5 Nr. 2 BnatGdH nur außerhalb der Vogelzeit im Zeitfenster vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Vor Rodung der Höhenbäume sind diese mit gelochter Tauchfolie zu verschließen, so dass Fledermaus aber auch Vogel aus den Höhen entweichen können, aber nicht wieder hinein gelangen (Anfang/Mitte September). Lichtmissionen in Gehölzbereichen am Plangebietsrand sowie im restlichen Stempelpark und auf Quartierbereiche des Kulturhauses sind zu vermeiden.

8. Sanierungsgebiet „Käferfalter Zentrum“
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der von der Stadt Mannheim am 07.05.2011 beschlossenen Satzung über die formale Festsetzung des Sanierungsgebietes „Käferfalter Zentrum“. Auf die dort festgelegten Regelungen zum Sanierungsverfahren, zu den Genehmigungsspflichten und zur Befristung wird hingewiesen.

9. Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 25.11.1995 (Baumschutzsatzung) hingewiesen.

10. Artenauswahlhilfen
Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl standortgerechter Laubbäumen dar. 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 Pflanzen und Bauen im öffentlichen Raum Straßen, Wege, Plätze und Anlagen“ des Fachbereichs Stadtplanung formulierten Anforderungen zu berücksichtigen.

Stellplatzbegrünung / Straßenbäume: Auswahlhilfe Bäume 1. Ordnung

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Ailershausen' | Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Apollo' | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Deborah' | Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Farlane's Green' | Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Royal Red' | Rotblättriger Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Summershade' | Spitzahorn |
| Aesculus x carnea | Rotblühende Kastanie, Purpurkastanie |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche, Weißbuche |
| Corylus avellana | Baumhasel, Türkische Hasel |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus angustifolia 'Raywood' | Schmalblättrige Esche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior 'Atlas' | Esche |
| Fraxinus excelsior 'Diversifolia' | Einblättrige Esche |
| Fraxinus excelsior 'Gessink' | Esche |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Gloria' | Nichtfruchtende Straucheneiche |
| Ginkgo biloba | Ginkgobaum, Fächerbaum |
| Juliana regia | Walnuss |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Quercus frainetto | Ungarische Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus robur 'Fastigiata Koester' | Sfelsäuleiche, Pyramiden-eiche |
| Sophora japonica | Schnurbaum |
| Tilia americana 'Nova' | Amerikanische Linde |
| Tilia cordata | Winterlinde, Steinlinde |
| Tilia cordata 'Erecta' | Dichokronige Winterlinde |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Amerikanische Stäbeline |
| Tilia tomentosa 'Bretan' | Bräunliche Stäbeline |
| Tilia x europaea 'Zealeste' | Ungarische Stäbeline |
| Tilia x europaea 'Palida' | Holländische Linde |
| Ulmus carpinifolia | Kaiserlinde |
| Ulmus glabra | Feldulme |
| Ulmus glabra | Bergulme |

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 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 172).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1599).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

LAGE IM STADTGEBIET

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster Stand vom 03.03.2017 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Planfassung für die Ausfertigung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V066/2017
im AUM am 14.03.2017
im GR am 04.04.2017

VERFAHRENSVERMERKE

| Ausfertigungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss AUM | (§ 12 Abs. 2 Hauptatzung) | 08.07.2014 |
|--|---------------------------|-------------------|
| Öffentliche Bekanntmachung | (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 24.07.2014 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit | (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 31.07.-05.08.2014 |
| Planauslegung | | |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 31.07.-05.08.2014 |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit | (§ 4a Abs. 3 BauGB) | 04.05.-19.05.2015 |
| Planauslegung | | |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | (§ 4a Abs. 3 BauGB) | 04.05.-19.05.2015 |
| Planauslegung | | |
| Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit | (§ 4a Abs. 3 BauGB) | 25.11.-09.12.2016 |
| Träger öffentlicher Belange | (§ 4a Abs. 3 BauGB) | 25.11.-09.12.2016 |

Mannheim, 20.06.2017

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

Mannheim, 20.06.2017
OBERRÜBERGEMEISTER: *[Signature]* BÜRGERMEISTER: *[Signature]*

Der Bebauungsplan ist bei der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 04.04.2017 in Kraft getreten. Mannheim, 04.04.2017
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG: *[Signature]*

BEBAUUNGSPLAN Satzung (gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO) 71.46

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

EINZELHANDEL AM STEMPELPARK IN MANNHEIM - KÄFERFALTER

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 71.31)

MASSSTAB 1:500 (siehe Maßstabe)

80.14.0 - 71.46

STADTMANNHEIM
Fachbereich Stadtplanung
61.26.1 - 71.46