LEGB_71_49	Rechtskraft: 12.01.2017

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V159/ 2016
im AUT am 31.05.2016 und im GR am 14.06.2016 / 26.07.2016

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	08.04.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.11.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	24.11.2014 bis 05.01.2015
Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	24.11.2014 bis 05.01.2015
Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	01.12.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.12.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.12.2015 bis 29.01.2016
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.12.2015 bis 29.01.2016
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.04.2016 bis 09.05.2016
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	26.07.2016 ~~14.06.2016~~

Mannheim, 17. Nov. 2016
FACHBEREICH STADTPLANUNG

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

Stand 11.03.2016
26.07.2016 ~~14.06.2016~~

Mannheim, 24. 11. 2016
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 23.11.2016
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 12.01.2017 in Kraft getreten.

Mannheim, 13.01.2017
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i.A.

BEBAUUNGSPLAN 71.49

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

OFFIZIERSSIEDLUNG
IN MANNHEIM - KÄFERTAL

PLANURKUNDE TEIL 1

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

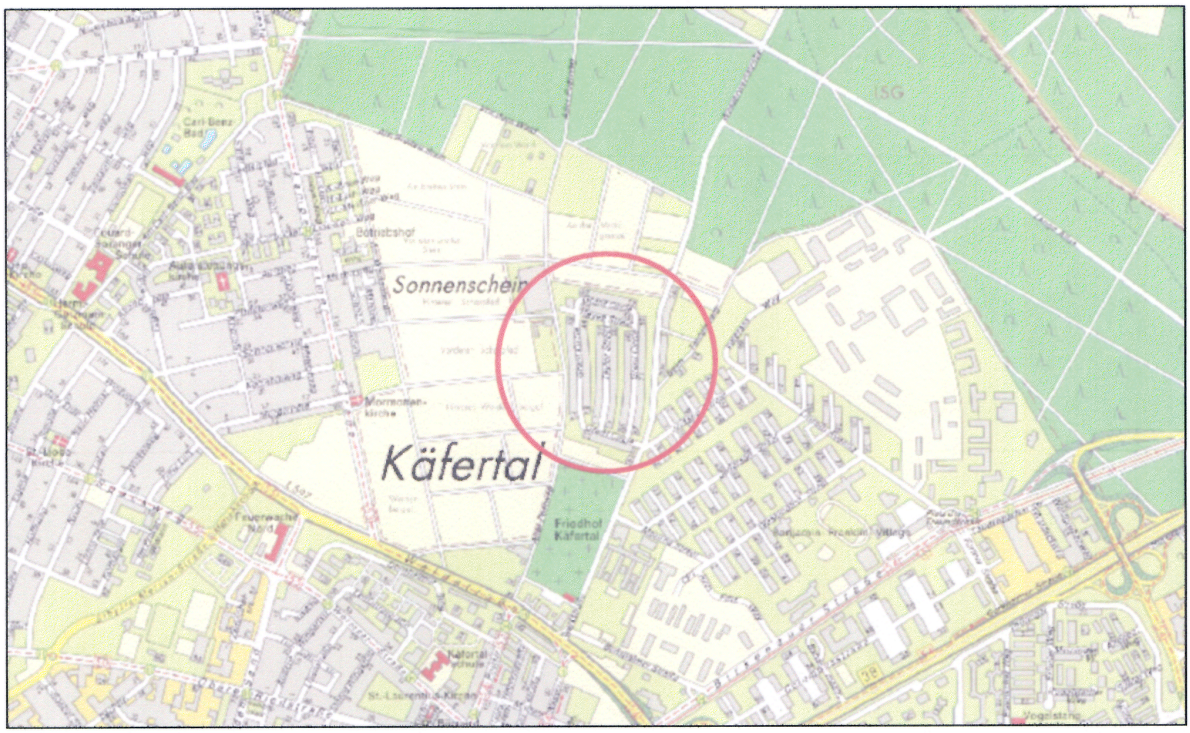
STADTMANNHEIM

60.14.0 - 71.49

61.26.1 -71.49 / JD

LEGB_71_49	Rechtskraft: 12.01.2017

Lage im Stadtgebiet



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 10.03.2016, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Zu diesem Plan ist ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

LEGB_71_49	Rechtskraft: 12.01.2017

Nr. 21-2511.3-121461
Genehmigt (§ 10 (2) BauGB)
Karlsruhe, den 27.12.2016
Regierungspräsidium
Karlsruhe

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Friede

A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§§ 16 und 20 BauNVO)

GR:200 m² — Maximal zulässige Grundfläche, Zahl als Beispiel
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

D — Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
(siehe bauplanungsrechtliche Fetsetzung B 5.1)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

oS — Zone ohne Geschoss über 2. Vollgeschoss
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 5.2)

W — Zone für Wintergärten
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 5.2)

Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

AF = 3,75 m	Vom Bauordungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, Angabe in Meter (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 6.)

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen
	Zweckbestimmung:
N	Nebenanlage
St	Stellplätze
1 St	1 Stellplatz pro Wohnung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
CP	Carport
GCP	Gemeinschaftscarport
GpE	Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche

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

	Straßenverkehrsflächen
	Aufteilung der Verkehrsflächen und Lage der öffentlichen Parkplätze (P) als unverbindlicher Hinweis
	Verkehrsgrün als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
F+R	Fuß- und Radweg (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 9)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
(Transformatorenstation)

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



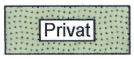
Gasleitung, unterirdisch
(Lage kann von Darstellung abweichen)

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

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz



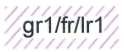
Private Grünfläche

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



Totholzpyramide für den Körnerbock
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 11.2.1)

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.
Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen sowie der angrenzenden Grundstücke.
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 12.)



Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.
Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.
Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen sowie der angrenzenden Grundstücke.
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 12.)



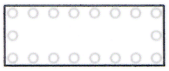
Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Telekommunikationsunternehmen.
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 12.)

12. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwitkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Bereich mit Geruchseinwirkung
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3.)

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

Pf1 — Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.3)

Pf2 — Anpflanzen von Schnitthecken
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.4)

Pf3 — Anlegen von Rasenflächen als Vorgartenzone
(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.5)



Anpflanzen von Bäumen

14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

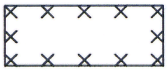


Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen mit Vorschädigung
bzw. in der Nähe zu Baumaßnahmen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



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

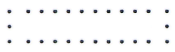
FG

Örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung (siehe örtliche Bauvorschriften C § 5.4, § 5.5, § 5.8)

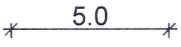
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

16. Hinweise

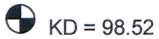
Fuß- und Radweg als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche, Wegeführung unverbindlich



Private Erschließungsflächen als Teil der Grundstücksfläche



Maßkette, Angabe in Meter



Kanaldeckel mit Höhe Bestand (m ü. NN)

(97.95)

Höhe Bestand (m ü. NN)

97.25

Höhe Planung (m ü. NN)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1. GLIEDERUNG DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE, NUTZUNGSTABELLE

Teilbereich	Gebäudehöhe vgl. B 4.1.1	Wandhöhe vgl. B 4.1.2	Grundflächenzahl (GRZ) und die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) vgl. B 4.2	Zahl der Vollgeschosse vgl. B 4.3	Bauweise vgl. B 5.1	Dachform vgl. C § 3	Dachneigung vgl. C § 3
WA1	zwingend 7,7 m	zwingend 6,2 m	GR 110 m²	zwingend II	D Doppelhaus	WD Walmdach	25°
WA2	zwingend 7,8 m	zwingend 6,3 m	s. Planeinschrieb	s. Planeinschrieb	E Einzelhaus	WD Walmdach	25°
WA3	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,3	zwingend II	s. Planeinschrieb	FD Flachdach	max. 5°
WA4	max. 10,5 m	max. 6,3 m	GRZ 0,35	zwingend II	s. Planeinschrieb	SD Satteldach	33° – 38°
WA5	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,4	zwingend II	s. Planeinschrieb	FD Flachdach	max. 5°
WA6	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,4	zwingend II	s. Planeinschrieb	FD Flachdach	max. 5°
WA7	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,3	zwingend II	s. Planeinschrieb	FD Flachdach	max. 5°

Teil B = Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Teil C = Örtliche Bauvorschriften (LBO)

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind in den als WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 festgesetzten Gebieten:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Nicht zulässig sind in den als WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 festgesetzten Gebieten:

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

3. ZULÄSSIGKEIT VON FESTGESETZTEN BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der im Gebiet WA6 als Bereich mit Geruchseinwirkung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung der baulichen Anlagen und die Aufnahme der Nutzungen erst zulässig, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass für die Wohngebäude und den Bereich im Abstand von 5 m um diese Wohngebäude (schützenswerter Außenbereich, insbesondere Terrassen) die Geruchsimmissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- bzw. Mischgebiete eingehalten werden.

4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Nutzungstabelle anhand der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

In den Gebieten WA1 und WA2 sind die sich aus dem Bestand ergebenen Abweichungen gegenüber den zwingend festgesetzten Höhen ausnahmsweise zulässig.

4.1.1 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (siehe B 4.1.3) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der Attika, First).

Technische Aufbauten (z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem höchsten Punkt des errichteten Gebäudes zulässig; sie müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um 1,5 m zurückgesetzt sein.

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

4.1.2 Wandhöhe

In den Gebieten WA1, WA2 und WA4 gilt als maximal zulässige Wandhöhe das Maß vom unteren Bezugspunkt (siehe B 4.1.3) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In den Gebieten WA3, WA5, WA6 und WA7 gilt als maximal zulässige Wandhöhe das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind profilgleiche Wandhöhen einzuhalten.

4.1.3 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe und der Wandhöhe ist die Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden des Erdgeschosses). Die Oberkante der Kellerdecke darf max. 0,4 m über der Höhenlage (Endausbau), der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bzw. gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche liegen. Die Messung erfolgt an der Stelle der Außenkante der erschließenden Straßenverkehrs- bzw. Erschließungsfläche, die den geringsten Abstand zur Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche hat.

4.2 Grundflächenzahl und Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) werden in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze festgesetzt.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der Größe der zulässigen Grundfläche zur Aufbringung einer Wärmedämmung zulässig.

Im Gebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) um bis zu 70 m² überschritten werden.

Im Gebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) um bis zu 130 m² überschritten werden.

In den Gebieten WA3 und WA5 darf auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Für Baugrundstücke, die durch eine gemeinschaftliche private Erschließungsfläche (GpE, siehe B 7.3) erschlossen werden, wird festgesetzt: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist auf Grundlage von § 21a Abs. 2 BauNVO die Fläche dieser Gemeinschaftsanlage anteilig zu der Fläche des einzelnen Baugrundstücks hinzuzurechnen. Der Anteil ergibt sich aus der Fläche der Gemeinschaftsanlage dividiert durch die Anzahl der Baugrundstücke, die durch die Gemeinschaftsanlage erschlossen werden.

Für Baugrundstücke, denen ein Teil einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. für Gemeinschaftscarports (GSt bzw. GCP, siehe B 7.1) zugeordnet ist, wird festgesetzt: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist auf Grundlage von § 21a Abs. 2 BauNVO diese Teilfläche zu der Fläche des einzelnen Baugrundstücks hinzuzurechnen.

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

In den Gebieten WA1, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Gebiet WA2 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt.

5. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in der Nutzungstabelle bzw. durch Einschriebe in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 31 m nicht überschreiten.

E nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

D nur Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude zulässig.

Innerhalb der mit „oS" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses (z.B. Staffelgeschosse) zulässig; Dachterrassen sind zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

Innerhalb der mit „W" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Wintergärten sowie Terrassen zulässig. Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen oder außerhalb der mit „W" gekennzeichneten Flächen sind Wintergärten nicht zulässig.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Wärmedämmung zulässig.

6. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An den in der Planzeichnung mit AF gekennzeichneten Baugrenzen wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 5 Abs. 7 LBO gemäß dem jeweils eingeschriebenen Maß festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS, FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

7.1 Stellplätze und Carports

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St", „GSt", CP oder mit „GCP" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit „1St" gekennzeichneten Flächen ist jeweils 1 Stellplatz je Wohnung zulässig. Innerhalb der mit „Pf3" gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Stellplätze auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Im Gebiet WA1 sind Carports (Definition Carport: überdachter Stellplatz für PKW) nur innerhalb der mit „CP" festgesetzten Flächen zulässig, wobei alle Seitenwände geschlossen sein dürfen (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 6).

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Carports innerhalb der mit „CP" oder mit „GCP" festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Carports zulässig, wenn diese mit der Längsseite an der seitlichen Außenwand des Wohngebäudes orthogonal zur erschließenden Straßenverkehrsfläche oder gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche angeordnet sind. In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 müssen die Zufahrtsseiten der Carports offen sein (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 6).

Bei benachbarten Carports sind profilgleiche Höhen einzuhalten.

7.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Gebiet WA1

Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. überdachte oder nicht überdachte Einhausungen für Müllbehälter, überdachte Fahrradstellplätze, Gartenhütten) nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „CP“ und „N“ gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften C § 6). In den mit „Pf3“ gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nur als Zufahrten und Zuwege zulässig.

Gebiet WA2

In den mit „Pf3“ gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nur als Zufahrten und Zuwege zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. überdachte oder nicht überdachte Einhausungen für Müllbehälter, überdachte Fahrradstellplätzen, Gartenhütten) sind hier nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen nur bis zu einer Höhe von 2,5 m, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Wohnung und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

Gebiete WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen sind zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder gemeinschaftlichen Erschließungsfläche bzw. in den Zufahrts- und Zugangsbereichen nur in Form von überdachten oder nicht überdachten Einhausungen für Müllbehälter und überdachten Fahrradstellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m und bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Wohnung zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. Gartenhütten) nur bis zu einer Höhe von 2,5 m, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Wohnung und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

Die mit „CP“ oder mit „GCP“ gekennzeichneten Flächen dürfen zusätzlich für Nebenanlagen genutzt werden (siehe auch B 7.1 und örtliche Bauvorschrift § 6).

Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütten) bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Grundstück und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

7.3 Gemeinschaftliche private Erschließungsflächen

Die als gemeinschaftliche private Erschließungsflächen „GpE“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen dienen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

7.4 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die als gemeinschaftliche private Erschließungsflächen „GpE“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücken zugeordnet, die ausschließlich durch diese Flächen erschlossen werden.

Die an die gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen „GpE“ angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ bzw. Gemeinschaftscarports „GCP“ sind den Baugrundstücken zugeordnet, die ausschließlich durch diese gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen „GpE“ erschlossen werden.

Die in der Wasserwerkstraße festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ sind den Baugrundstücken im Gebiet WA4 zugeordnet.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern und in Hausgruppen ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgewichen werden.

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

10.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege und Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (siehe B 11.1).

Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten. Die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen (siehe B 11.3) nicht zulässig.

Zweckbestimmung „Parkanlage"

Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Fuß- und Radwege sowie Aufenthaltsbereiche insbesondere für das Kinderspielen allgemein zulässig.

Zweckbestimmung „Spielplatz"

Auf den mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Spielangebote zulässig, die

1. auf der nördlichen Fläche zur Versorgung von Schulkindern und Jugendlichen im Wohnbereich wie Gerätespielplatz, Sandflächen, Flächen für Bodenspiele und Tischtennis sowie
2. auf der südlichen Fläche zur Versorgung von Schulkindern mit integriertem Kind-Eltern-Bereich wie Gerätespielplatz, Sandflächen, Flächen für Bodenspiele und integrierte Spielangebote für Kleinkinder dienen.

10.2 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege und Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (siehe B 11.1).

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Oberflächenbefestigung

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

11.2 Artenschutzmaßnahmen

11.2.1 Totholzpyramiden für den Körnerbock

Aus den Stämmen der im Plangebiet zu fällenden Bäume, die Besiedlungsspuren des Körnerbocks aufweisen, sind innerhalb der mit „K" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen Totholzpyramiden als Lebensstätten für den Körnerbock herzustellen.

11.2.2 Quartiere für Fledermäuse

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind 5 Fledermauskästen (3 Flachkästen, 2 Rundkästen) fachgerecht an Bäumen in mindestens 4 m bis 5 m Höhe aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Die Fledermauskästen sind in einem Abstand von 5 m bis 10 m als Gruppe aufzuhängen.

11.2.3 Nisthilfen für Vögel

An bestehenden Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen ist in Höhen zwischen 3 m bis 5 m folgende Anzahl von artgerechten Nisthilfen für Vögel mit Katzen- und Marderschutz zu installieren:

- 5 Sperlingsnisthilfen
- 7 Starennistkästen
- 10 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter

Die Nisthilfen sind mit östlicher oder südöstlicher Ausrichtung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Entwicklung von Sandmagerrasen

In den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 250 m² Fläche als Sandmagerrasen zu entwickeln. Die Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 50 m² aufweisen.

Humose oder bindige Oberböden sind innerhalb dieser Flächen zu entfernen. Es ist geeignetes, möglichst standortnah gewonnenes sandiges, weitgehend schlufffreies Bodenmaterial als Oberboden aufzubringen. Die Flächen sind zur Begrünung der Eigenentwicklung zu überlassen.

Die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf den Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen nicht zulässig.

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „gr1" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „gr2" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „fr" festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „lr1" festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen sowie der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „lr2" festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Telekommunikationsunternehmen zu belasten.

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den öffentlichen Grünflächen ist je ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B1 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen, siehe B 13.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 2m abgewichen werden.

13.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den Baugrundstücken ist je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Gebiet WA6 kann von den festgesetzten Standorten entlang der Straßenverkehrsfläche um bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

13.3 Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern „Pf1“

Auf den in der Planzeichnung mit "Pf1" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern sind aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern mit einer Breite von mindestens 3 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung, siehe B 13.9.3) in der Qualität Sträucher 2 x verpflanzt, 125-150 cm mit Ballen bzw. Heister 2 x verpflanzt 200-250 cm mit Ballen in zwei Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen. Es sind maximal 20% der Pflanzen als Heister zu pflanzen.

13.4 Anpflanzen von Schnitthecken „Pf2“

Auf den in der Planzeichnung mit "Pf2" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Schnitthecken sind durchgehende Schnitthecken mit einer Breite von mindestens 1 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken, siehe B 13.9.4) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm mit einem Abstand von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen.

13.5 Anlegen von Rasenflächen als Vorgartenzone „Pf3“

Die in der Planzeichnung mit "Pf3" gekennzeichneten Flächen zum Anlegen von Rasenflächen als Vorgartenzonen sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig ist das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2). Darüber hinaus ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Nicht begrünte Flächen sind nur in Form von Zufahrten und Zuwegen zulässig sowie in Form von Stellplätzen, sofern in der Planzeichnung hierfür entsprechende Flächen festgesetzt sind. Der Anteil der nicht begrünten Flächen darf je Baugrundstück 40% der gesamten mit "Pf3" gekennzeichneten Fläche nicht überschreiten.

13.6 Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken, siehe B 13.9.4) in der Qualität verpflanzte Sträucher bzw. Heister mit Ballen, 100-125 cm mit einem Abstand von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 9 (2).

13.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Gebieten WA3 und WA5 sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Dicke mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

13.8 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,5 m um die Krone sind nicht zulässig.

Bei Abgang sind diese Bäume am bisherigen Standort durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Artenauswahllisten B1 und B2 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen bzw. Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.1 bzw. B 13.9.2) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten, sofern dies den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) nicht entgegensteht.

13.9 Artenauswahllisten

13.9.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer Linde

13.9.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus spec.	Apfel
Prunus spec.	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die genannten Arten sind auch in Sorten (z.B. schmalkronig) zulässig.

13.9.3 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

13.9.4 Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken)

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
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO)

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ in Mannheim-Käfertal.

§ 2
Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-12 dieser Satzung.

§ 3
Gestaltung der Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Dachformen

In den Gebieten WA1 und WA2 sind ausschließlich symmetrische Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 25 Grad zulässig.

In den Gebieten WA3, WA5, WA6 und WA7 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5° zulässig.

Im Gebiet WA4 sind ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 33° und 38° zulässig.

Für Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer mit einem Neigungswinkel von maximal 5° zulässig.

(2) Dachdeckung

In den Gebieten WA1 und WA2 sind ausschließlich dunkelbraune, matte (nicht glasierte oder spiegelnde) Dachziegel oder Falzziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Im Gebiet WA4 sind ausschließlich anthrazitfarbene, matte (nicht glasierte oder spiegelnde) Dachziegel oder Falzziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu begrünen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.7).

(3) Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachflächenfenster

In den Gebieten WA1 und WA2 sind Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster nicht zulässig.

Im Gebiet WA4 sind Dachflächenfenster zulässig; Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

(4) Terrassen auf Dächern

Dachterrassen sind auf Carports, Nebenanlagen und Wintergärten nicht zulässig.

(5) Ausführung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern sowie innerhalb von Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind die Dachüberstände profilgleich auszubilden sowie die Dächer hinsichtlich Dachform und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

(6) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

In den Gebieten WA1, WA2 und WA4 müssen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bündig in die geneigte Dachfläche eingefügt werden (maximal 10 cm Abstand von der Dachhaut) und die Neigung der Dachflächen aufnehmen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,8 m vom First und von mindestens 1,0 m von der Außenkante des Ortgangs und von der Dachrinne an der Traufseite einhalten. In den Gebieten WA1 und WA2 dürfen diese Anlagen nur in dem Bereich der Dachfläche angeordnet werden, der eine waagerechte Firstlinie hat.

§ 4
Vordächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) In den Gebieten WA1 und WA2 sind die bestehenden Vordächer zu erhalten und bei Neuerrichtung in gleicher Ausführung wiederherzustellen.

(2) In den Gebieten WA3, WA5, WA6 und WA7 sind Vordächer bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Tragende Teile sind aus Metall herzustellen.

§ 5
Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Gestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern sowie innerhalb von Hausgruppen sind die Fassaden hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(2) Gestaltungsprinzip Lochfassade

In den Gebieten WA1 und WA2 ist bei der Fassadengestaltung das Gestaltungsprinzip Lochfassade anzuwenden: Der Wandanteil muss größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein. Die Ecken der Gebäude sind als durchgängig geschlossene Kanten auszubilden. Die Fassaden sind als durchgehende Flächen zu gestalten. Hervortretende einzelne Wandflächen sowie hervortretende Einzelbauteile wie Erker oder Ähnliches sind nicht zulässig.

(3) Fenster und Türen

In den Gebieten WA1 und WA2 sind die Fenster- und Türöffnungen in den Gebäudefassaden unverändert zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die von der Straßenseite abgewandten rückwärtigen (gartenseitigen) Fassaden; hier sind Veränderungen der Fenster- und Türöffnungen bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

(4) Materialien

In den Gebieten WA1, WA2 und WA7 sowie in den mit „FG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA3 und WA5 sind als Material für die Oberfläche der Fassaden ausschließlich glatte Putzflächen (z.B. geglättete oder gefilzte Putze, Körnung bis max. 3 mm) zulässig.

In den nicht mit „FG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA3 und WA5 sowie im Gebiet WA6 sind als Material für die Oberfläche der Fassaden der Vollgeschosse ausschließlich Klinker zulässig. Als Material für die Oberflächen der Fassaden von Geschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind auch glatte Putzflächen (z.B. geglättete oder gefilzte Putze, Körnung bis max. 3 mm) zulässig.

Im Gebiet WA4 ist als Material für die Oberfläche der Fassaden ausschließlich Klinker zulässig.

Allgemein ist die Verwendung von modelliertem Putz und Buntsteinputz sowie Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Fliesen, Metall, Zementfaserplatten und Holzverbundplatten nicht zulässig, ebenso spiegelnde und reflektierende Materialien.

(5) Farbgebung

In den Gebieten WA1 und WA2 ist nur eine Farbe zur Fassadengestaltung zulässig. Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben mit Hellbezugswerten zwischen 75 und 85 zulässig. Zur Gestaltung der Sockelflächen sind nur Farben mit Hellbezugswerten zwischen 35 und 45 zulässig.

In den mit „FG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA3 und WA5 sowie im Gebiet WA7 sind maximal zwei Farben zur Fassadengestaltung zulässig. Dabei ist für die Vollgeschosse nur eine Farbe mit Hellbezugswerten zwischen 75 und 85 zu verwenden. Eine weitere Farbe mit Hellbezugswerten zwischen 35 und 45 ist für Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

In den nicht mit „FG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA3 und WA5 sowie im Gebiet WA6 sind für die Klinkerfassaden nur helle Farbtöne zulässig. Für die Putzfassaden oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist eine weitere Farbe mit Hellbezugswerten zwischen 40 und 80 zulässig.

Im Gebiet WA4 sind für die Klinkerfassaden nur helle Farbtöne zulässig.

(6) Balkongeländer, Brüstungen

Balkongeländer sind durch senkrechte Stäbe aus Metall herzustellen. Massive geschlossene Geländerblenden sind nicht zulässig.

In den Gebieten WA3, WA5, WA6 und WA7 sind bei Staffelgeschossen die Brüstungen von Dachterrassen als massive geschlossene Wände in Verlängerung der Außenwand des Gebäudes zulässig.

(7) Balkonabtrennungen (Sichtschutz)

Balkonabtrennungen sind nur als Metallrahmen mit glatter Flächenfüllung in Form geschlossener Platten zulässig.

(8) Klapp- und Schiebeläden

In den Gebieten WA1, WA2 und WA7 sowie in den mit „FG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA3 und WA5 sind Klapp- und Schiebeläden nicht zulässig.

(9) Schornsteine

Im Gebiet WA1 sind außenliegende Schornsteine nur als rundes Metallrohr zulässig.

In den Gebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind an der Gebäudeseite, die der erschließenden Straßenverkehrsfläche oder der gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche zugewandt ist, außenliegende Schornsteine nicht zulässig.

§ 6
Carports und Nebenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Carports

Im Gebiet WA1 sind die bestehenden Carports zwingend zu erhalten. Ein Ausbau der Carports ist ausschließlich mit eingestellten Konstruktionselementen zulässig. Die Einbauten sind nur mit einem Abstand von mindestens 0,25 m von den bestehenden Stützen zulässig.

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die tragenden Teile von Carports ausschließlich aus Metall herzustellen.

(2) Nebenanlagen für Müllbehälter und Fahrräder, Gartenhütten

Im Gebiet WA1 sind tragendende Teile der Anbauten an den Carports bzw. außerhalb der Carports ausschließlich aus Metall herzustellen. Die Höhe dieser Anbauten ist auf 2,50 m begrenzt.

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die tragenden Teile der Nebenanlagen für Müllbehälter und Fahrräder sowie Gartenhütten ausschließlich aus Metall herzustellen.

Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Festsetzung B 7.2 „Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO“ verwiesen.

(3) Seitenwände von Carports und Nebenanlagen

Die Seitenwände von Carports und Nebenanlagen sind nur als horizontal gegliederte, geschlossene Platten oder als waagerechte Holzschalung zulässig.

In WA1 und WA2 darf die Höhe der Seitenwände maximal 2,00 m betragen, so dass der Abstand zwischen den Seitenwänden bis zur Unterkante der Carportdecke mindestens 0,50 m beträgt. Dieser Bereich darf nur mit einem transparenten lichtdurchlässigen Material, z.B. einer verglasten Fläche, geschlossen werden. Alternativ kann dieser Bereich mit einem Metallgitter geschlossen werden.

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 müssen die Zufahrtsseiten der Carports offen sein.

§ 7
Wintergärten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Dach

Wintergärten sind ausschließlich als Anbauten mit flach geneigtem Pultdach bis maximal 5° zulässig. Der First ist an der Außenwand des Wohngebäudes zu errichten; dabei darf die Höhe des Firstes maximal 3,0 m über der Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden des Erdgeschosses, siehe auch bauplanungsrechtliche Festsetzung B 4.1.3) betragen.

(2) Fassade

Der Wintergarten ist an den Außenseiten zu verglasen. Die tragenden Konstruktionsteile sind ausschließlich aus Metall zulässig.

§ 8
Werbeanlagen und Automaten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

(1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung einer maximalen Größe von 0,25 m² zulässig.

(2) Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
- Automaten,
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

§ 9
Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Vorgartenbereiche

In den Gebieten WA1 und WA2 sind innerhalb der mit „Pf3" gekennzeichneten Vorgartenzonen keine Einfriedungen (auch nicht in Form von Hecken) zulässig (siehe auch bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.5).

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen und Hecken zulässig.

(2) Rückwärtige und seitliche Gärten

Einfriedungen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Heckenpflanzungen sowie als in Heckenpflanzungen integrierte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m auszuführen (siehe auch bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.6). An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen maximal bis zur den Straßen zugewandten Hauskanten zulässig.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich ist ein Zwischenraum von mindestens 10 cm zu belassen.

(3) Seitliche Terrassenabtrennungen (Sichtblenden im Terrassenbereich)

Seitliche Terrassenabtrennungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig. Sie sind ausschließlich aus Holz mit waagerechter Schalung auszuführen oder aus Metall mit glatter Flächenfüllung auszuführen.

§ 10
Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abgrabungen sind nur an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzugangs zulässig. Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die über das natürliche Geländeniveau hinausgehen sind nicht zulässig.

§ 11
Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B.7.2).

§ 12
Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Satellitenempfangsanlagen (z.B. Parabolantennen) sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten bestehen. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Satellitenempfangsanlage je Wohngebäude ist unzulässig.

§ 13
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-12 dieser Satzung handelt.

§ 14
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ der Stadt Mannheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D KENNZEICHNUNG

1. MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wurden in oberflächennahen Bodenschichten PAK-Konzentrationen ermittelt, die den Prüfwert nach BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete überschreiten. Im Zuge der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht ein Handlungsbedarf in Form von Bodenaushub und -entsorgung oder Flächenabdeckung (Sicherung).

Eingriffe in den Untergrund sind von einem Gutachter zu überwachen. Sollten weitere Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Grünflächen und Umwelt der Stadt Mannheim zu verständigen.

E HINWEISE

1. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege und öffentliche Parkplätze mit den dazugehörenden Maßen und ihrer Höhenlage sind generelle Richtlinien für die Ausführungsplanung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen der weiteren Straßenplanung möglich.

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.

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

3. SCHUTZ 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.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

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

5. EINDECKUNG VON DÄCHERN

Die Eindeckung der Dächer, von denen das dort anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) bestehen, damit keine Verschmutzung des Wassers durch die Auswaschung von metallischen Bestandteilen erfolgen kann.

6. BODENSCHUTZ

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG) 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.

7. BODENVERUNREINIGUNGEN

Auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung kann das Auftreten von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Stelle unverzüglich zu verständigen. Belasteter Bodenaushub ist nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde abfallrechtlich zu behandeln bzw. zu entsorgen.

8. ARTENSCHUTZ

8.1 Quartiere für Fledermäuse

Die Fledermauskästen in Form von Rundkästen sind jährlich zu reinigen.

8.2 Zeitliche Beschränkung

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung sind nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

8.3 Kontrolle von Höhlenbäumen

Potenzielle Höhlenbäume sind vor Baufeldräumung auf Höhlen zu untersuchen. Vorhandene Höhlen sind auf Besatz von Tieren zu kontrollieren. Unbesiedelte Höhlen sind zu verschließen, um eine Belegung zu verhindern (möglichst im Zeitraum Ende August bis Ende Oktober). Werden besiedelte Höhlen vorgefunden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Schaffung Ersatzquartier, Einschränkung der Fällzeiten, vorsichtiges Fällen unter Aufsicht).

8.4 Kontrolle von Gebäuden

Vor Umbau und Rückbau von Gebäuden sind diese im Zuge einer ökologischen Baubegleitung auf Vorhandensein von Fledermausquartieren zu prüfen. Werden im Winterhalbjahr (Oktober bis März) Fledermäuse vorgefunden, sind die Tiere fachgerecht zu versorgen.

9. KAMPFMITTEL

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg (KMBD) vom Januar 2013 (AZ 16-1115.8/MA-2813) hat für das Untersuchungsgebiet (Flst.-Nr. 6543/2, 6543/3, 6543/4, 6543/5, 6543/6, 6543/7, 6543/8, 7764/1, 7764/2, 7764/9, 7764/10, 7764/11, 7764/12, 7764/13 und in Teilbereichen das Flurstück Nr. 6543/1) Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Der KMBD schließt über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht aus. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass sämtliche Verdachtsflächen vor dem Beginn von Baumaßnahmen in Absprache mit dem KMBD auf Kampfmittel überprüft werden.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Bauherr bzw. der Grundstückseigentümer für den Zustand seines Grundstücks grundsätzlich selbst verantwortlich ist. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er seiner Sorgfaltspflicht nicht nachkommt und keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

Die Aussagen des KMBD beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

10. GESTALTUNG VON STANDPLÄTZEN FÜR ABFALLBEHÄLTER

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

11. SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE

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

12. TECHNISCHE REGELWERKE

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

13. SCHUTZ VOR VOGELSCHLAG

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit zum Schutz der Avifauna wird empfohlen große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade, wie z.B. bei Wintergärten, in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit durch Verwendung von Vogelschutzglas (reflexionsarmes Glas) zu reduzieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- **Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)