

## B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr.1<br/>BauGB i.V.m.<br/>§ 6 BauNVO</b> |
| <b>1.1 <u>Mischgebiet 1 (MI1)</u></b>  | <b>§ 6 BauNVO</b>                                      |
| 1.1.1 Zulässig sind:   | § 1 Abs. 7 Nr. 2<br>BauNVO                             |
| 1. Wohngebäude,<br>2. Geschäfts- und Bürogebäude,<br>3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten<br>Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2,<br>Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des<br>Beherbergungsgewerbes,<br>4. sonstige Gewerbebetriebe,<br>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale,<br>gesundheitliche und sportliche Zwecke.  |  |
| 1.1.2 Nicht zulässig sind:   | § 1 Abs. 5 und 6<br>BauNVO                             |
| 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten<br>Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.1,<br>2. Anlagen für kirchliche Zwecke,<br>3. Gartenbaubetriebe,<br>4. Tankstellen,<br>5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2<br>BauNVO mit dem Schwerpunkt Glückspiel, Wetten und<br>Erotik<br>6. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und<br>bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der<br>Wohnungsprostitution |  |
| <b>1.2 <u>Mischgebiet 2 (MI2)</u></b>  | <b>§ 6 BauNVO</b>                                      |
| 1.2.1 Zulässig sind:   | § 1 Abs. 7 Nr. 2<br>BauNVO                             |
| 1. Wohngebäude,<br>2. Geschäfts- und Bürogebäude,<br>3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten<br>Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2,<br>Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des<br>Beherbergungsgewerbes,<br>4. sonstige Gewerbebetriebe,<br>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale,<br>gesundheitliche und sportliche Zwecke.  |  |
| 1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:   | § 1 Abs. 5<br>BauNVO                                   |
| Einzelhandelsbetriebe der Betriebstypen Apotheke,<br>Sanitätshaus und Bäckerei, wenn sie in direktem räumlichen<br>und funktionalen Zusammenhang mit einer zulässigen<br>Hauptnutzung stehen und dieser nach Art und Umfang deutlich<br>untergeordnet sind.  |  |

1.2.3 Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.1, die nicht gemäß Ziffer 1.2.2 ausnahmsweise zulässig sind,
2. Anlagen für kirchliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit dem Schwerpunkt Glückspiel, Wetten und Erotik
6. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

1.3 Mischgebiet 3 (MI3) § 6 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind: § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.2 Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.1,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit dem Schwerpunkt Glückspiel, Wetten und Erotik,
5. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

1.4 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

1.4.1 Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bastel- und Geschenkartikel	Bekleidung aller Art
Briefmarken	Bücher
Campingartikel	Computer, Kommunikationselektronik
Elektrokleingeräte	Fahrräder und Zubehör
Foto, Video	Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik	Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Haushaltswaren/ Bestecke	Kosmetika und Parfümartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und – rahmen	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren	Musikalien
Nähmaschinen	Optik und Akustik
Sanitätswaren	Schmuck, Gold- und Silberwaren

Schuhe und Zubehör	Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Tonträger
Uhren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
(Schnitt-)Blumen	Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Nahrungs- und Genussmittel	Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika	Reformwaren
Zeitungen / Zeitschriften	

1.4.2 Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör	Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen	Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten	Boote und Bootszubehör
Büromaschinen (ohne Computer)	Elektrogroßgeräte
Erde, Torf	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Farben, Lacke	Fliesen
Gartenhäuser, -geräte	Herde / Öfen
Holz	Installationsmaterial
Küchen (inkl. Einbaugeräte)	Matratzen
Möbel (inkl. Büromöbel)	Pflanzen und Gefäße
Rollläden und Markisen	Werkzeuge
Zäune	Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör
Zooartikel – Tiermöbel und Lebewesen	

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei Walmdächern durch die Firsthöhe definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

- nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

**§ 9 Abs. 1 Nr.1  
BauGB i.V.m.  
§ 16 Abs. 2 und  
3 BauNVO und  
§ 18 BauNVO**

Die Fläche der Aufbauten und Dachterrassen darf in der Summe nicht mehr als 40 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>3.</b> | <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2<br/>BauGB i.V.m.</b> |
| 3.1       | Vordächer von Hauseingängen dürfen die Baulinien und Baugrenzen um maximal 1,50 m (gemessen ab der Gebäudeaußenwand) überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und eine lichte Höhe von mindestens 2,0 m eingehalten wird.      | § 23 Abs. 2 und<br>3 BauNVO              |
| 3.2       | Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Bereiche ist das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Zu- und Abgänge zulässig.  | § 23 Abs. 2 und<br>3 BauNVO              |
| 3.3       | Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Bereiche ist das Überschreiten der Baugrenzen durch aufgeständerte, nicht mit der Fassade fest verbundene Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, sofern der Anteil der vorgehängten Balkone 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. | § 23 Abs. 2 und<br>3 BauNVO              |
| <b>4.</b> | <b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4<br/>BauGB i.V.m</b>  |
| 4.1       | Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung mit „St“ oder „TG“ festgesetzten Flächen zulässig.   | § 12 Abs. 6<br>BauNVO                    |
| 4.2       | Tiefgaragen dürfen inklusive der gemäß Ziffer 11.3 festgesetzten Substratschicht die natürliche Geländehöhe um bis zu 0,8 m, in Bereichen mit Baumpflanzungen um bis zu 1,20 m überschreiten.   | § 12 Abs. 6<br>BauNVO                    |
| <b>5.</b> | <b>Flächen für Nebenanlagen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4<br/>BauGB i.V.m.</b> |
| 5.1       | In den mit „VZ1“ und „VZ2“ festgesetzten Flächen sind bauliche Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Hofflächen und Terrassen unzulässig.  | § 14 Abs. 1 S. 3<br>BauNVO               |
| 5.2       | Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind allgemein nicht zulässig.   | § 14 Abs. 1 S. 3<br>BauNVO               |
| 5.3       | Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig.  | § 14 Abs. 2<br>BauNVO                    |
| <b>6.</b> | <b>Öffentliche Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1<br/>Nr. 15 BauGB</b>       |
|           | Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  |  |
| <b>7.</b> | <b>Private Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr.<br/>15 BauGB</b>       |

Die private Grünfläche ist als Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 80 Prozent der Fläche sind zu begrünen.

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

8.1 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.

8.2 Artenschutzmaßnahmen

8.2.1 Gehölzbrütende Vogelarten

An den Bestandsbäumen entlang der Bensheimer Straße sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Nisthilfen fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- 4 Starennistkästen
- 5 Meisennistkästen.

8.2.2 Gebäudebrütende Vogelarten

An den Gebäuden sowie an den Bestandsbäumen innerhalb der Bensheimer Straße sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Koloniekästen für Haussperlinge:

- 4 Stück im Baufeld mit der Bf.Nr. 2

Halbhöhlenkästen für Hausrotschwänze

- 2 Stück in den Bestandsbäumen der Bensheimer Straße auf Höhe des Mischgebiets mit der Bf.Nr. 2.

**9. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „GFR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte sind ebenerdig auszuführen.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin“), Kapitel 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math></b>
	[dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VIII	>80 <sup>1</sup>

1. Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-2:2018-01 (Hrsg. F DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01:2018-01 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-02. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Emissionen der Stadtbahnlinie, soweit nicht nachfolgend anders dargestellt, nach Anlage 2 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, mit folgenden Eingangsdaten zu berücksichtigen:

Geplanter Anschluss des Benjamin-Franklin-Villages durch die RNV

Zugart:	RNV6Z
Fahrzeugkategorie:	21, Klimaanlage auf dem Dach (nach Anlage 2 zur 16. BImSchV)
Anzahl der Achsen je Einheit $n_{Achs}$ :	6
Bezugsanzahl der Achsen $n_{Achs,0}$ :	8
Anzahl Züge, tags / nachts:	50 in 16 Stunden / 8 in 8 Stunden
Geschwindigkeit:	50 km/h
Zuglänge:	30 m
Fahrbahnarten:	niedrige Vegetation (außerhalb von Straßenquerungen)  feste Fahrbahn (bei Straßenquerungen)

Ab dem Zeitpunkt der Realisierung der Stadtbahnstrecke erfolgt die Berechnung anhand der tatsächlichen Verkehrsmengen und Gegebenheiten.

Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Verkehrsgeräuschen der hier relevanten Stadtbahnen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-

Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr abweichend von Nr. 4.4.5.3 Absatz 3 DIN 4109-2:2018-2 nicht pauschal um 5 dB zu mindern.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

**11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**11.1 Begrünung der privaten Grundstücke** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

11.1.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

11.1.2 Die mit „VZ2“ festgesetzten Vorzonen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht begrünte Flächen sind nur in Form von notwendigen Zufahrten und Zuwegen sowie in Form von der Hauptnutzung dienlichen Terrassen zulässig. Einfriedungen sind unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

11.1.3 Die mit „VZ3“ festgesetzten Vorzonen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht begrünte Flächen sind nur in Form von Kinderspielflächen zulässig. Einfriedungen sind unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

11.1.4 Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in der Qualität H 4xv mDb 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Artenauswahlliste A zu entnehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

11.1.5 Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachten Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum in der Qualität H 4xv mDb 18-20 entsprechend der Artenauswahlliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Anpflanzung der definierten Baumanzahl in Baumgruppen ist unzulässig. Als Baumgruppen im Sinne dieser Festsetzung gelten Baumpflanzungen von größer gleich drei Exemplaren. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung nach Ziffer 11.1.4 angerechnet werden.

**11.2 Dachbegrünung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

70 Prozent der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15

Grad ab einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke mit Regenwasseranbau 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. Bestandsgebäude, die vor dem 08.04.2014 errichtet wurden, sind von der Pflicht zu Dachbegrünung ausgenommen.

11.3 Tiefgaragenbegrünung

§ 9 Abs. 1  
Nr. 25 a BauGB

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind mit mindestens 0,8 m Bodensubstrat, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 1,20 m Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen. Baumpflanzungen sind auf Gehölze 3. Ordnung zu beschränken und aus der Artenauswahlliste B und C auszuwählen. Die Vegetationssubstratschicht ist allseitig niveaugleich an das Gelände anzupassen.

11.4 Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr.  
25b BauGB

11.5 Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.  
25b BauGB

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 3.000 m<sup>2</sup> in einem unversiegelten Zustand als Straßenbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. **Artenauswahlliste**

Artenauswahlliste A: Bäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	heimisch
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	heimisch
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	heimisch
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	heimisch
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	heimisch
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	heimisch
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	heimisch
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	heimisch

Artenauswahlliste B: Bäume 2. und 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	heimisch
<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne	heimisch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	heimisch
<i>Crataegus levigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	heimisch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	heimisch
<i>Malus spec.</i>	Apfel	heimisch
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	heimisch
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	heimisch

<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	heimisch
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	heimisch
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	heimisch
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	heimisch

Artenauswahlliste C: Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	heimisch
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	heimisch
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	heimisch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	heimisch
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	heimisch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	heimisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	heimisch
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	heimisch
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	heimisch
<i>Rosa majalis</i>	Mai-Rose	heimisch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	heimisch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	heimisch
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	heimisch

Artenauswahlliste D: Sträucher für Schnitthecken

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	heimisch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	heimisch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	heimisch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	heimisch

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ in Mannheim Käfertal.

#### **§ 2 Bestandteil der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 1 bis 11 dieser Satzung.

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

- (1) Zulässig sind gemäß Planeinschrieb entweder Flachdächer bis 5° Dachneigung oder Walmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 40°.
- (2) Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.
- (3) Bei den Hauptgebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der Höhe der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses durch Teile der Dachkonstruktion sowie die Ausbildung von Dachüberständen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses abrücken.

#### **§ 4 Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Verhältnis, Material und Farbe sowie auf die Bauweise und Bauteile abgestimmt sind und nicht verunstaltend wirken.
- (2) Dachaufbauten sind lediglich auf geeigneten Dächern und ausschließlich in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.
- (3) Sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf einer Dachseite des Hauptdaches vorgesehen, sind sie auf der gegenüberliegenden Dachseite des Hauptdaches an gleicher Stelle und in gleicher Form ebenfalls zu errichten.

## **§ 5**

### **Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Gebäudefassaden sind zur Vermeidung, Minimierung und Vorbeugung von bioklimatischen Belastungen (Albedo Effekt) mit hellen Fassadenelementen und Anstrichen zu versehen.
- (2) Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig.
- (3) Gebäudefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffe und Kunststeine sowie Materialkollagen sind nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen an oder auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
- Werbeanlagen bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung oder grelle Ausleuchtung,
- Fahnen oder Banner
- Pylone,
- Automaten,
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

- (2) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden parallel oder senkrecht zur Fassade angebracht werden. Pro Betrieb sind zwei Werbeanlagen zulässig.

Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu eine Höhe von 0,50 m zulässig. Stehschilder oder Ausleger dürfen maximal 0,8 m auskragen und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **§ 7**

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die Vorzonen (VZ1, VZ2, VZ3) sind dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.
- (2) Aufschüttungen sind maximal bis zur jeweiligen festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.
- (3) Abgrabungen sind nur an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzugangs zulässig. Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die unter das natürliche Geländeniveau reichen, sind nicht zulässig.

## **§ 8**

### **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) In der mit „VZ1“ festgesetzten Vorzone sind sämtliche Einfriedungen unzulässig.
- (2) In der mit „VZ2“ festgesetzten Vorzone sind Einfriedungen nur in Form von vegetativen Abgrenzungen zulässig. Die vegetativen Abgrenzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 Metern zulässig.
- (3) In der mit „VZ3“ festgesetzten Vorzone sind Einfriedungen nur in Form von vegetativen Abgrenzungen zulässig. Die vegetativen Abgrenzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

## **§ 9**

### **Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll und Wertstoffbehälter sind entweder nur in von außen zugänglichen Räumen innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen zulässig oder durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

## **§ 10**

### **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen, Satellitenempfangsanlage und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

**§ 11**  
**Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.

**§ 12**  
**Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-11 dieser Satzung handelt.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.52 „Funari“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

## D HINWEISE

### 1. 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.

### 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. Kontaminationsverdachtsflächen

Auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung kann das Auftreten von Bodenbelastungen nicht grundsätzlich 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.

### 4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg (KMBD) vom 14.04.2014 hat für das Untersuchungsgebiet Anhaltspunkte ergeben, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Der KMBD schließt über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht aus. Sämtliche Verdachtsflächen sind daher vor dem Beginn von Baumaßnahmen in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg auf Kampfmittel zu überprüfen. Vorgefundene Kampfmittel sind in Absprache mit dem

Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg unschädlich zu machen sowie fachgerecht zu entsorgen.

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.

## **5. Vegetationsschutzzaun**

Die im Geltungsbereich zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

## **6. Baumschutzsatzung**

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996 hingewiesen.

## **7. Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase**

Sofern alle Bestandsgebäude zum gleichen Zeitpunkt zurückgebaut werden oder Nistkästen auf Grund von Sanierungsarbeiten an den Gebäudefassaden nicht verbleiben können, ist während der Bauphase für gebäudebrütende Vogelarten eine Interimslösung zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um zu gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. In der Interimslösung können an Gebäuden innerhalb der Baufelder folgende Stückzahlen an Nistkästen installiert werden: 4 Koloniekästen für Haussperlinge sowie 2 Halbhöhlenkästen für Hausrotschwänze. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist bei der Naturschutzbehörde ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

## **8. Artenschutz**

### **8.1. Rodung**

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baufeldräumung hat eine Kontrolle potenzieller Quartierbäume für Fledermäuse auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Bei Nichtbesiedelung hat der Verschluss der Höhlen zu erfolgen. Bei Besiedelung hat die Installation von Ersatzquartieren und die Einschränkung der Fällzeiten zu erfolgen, vorsichtiges Fällen kann unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

### **8.2. Rück- und Umbau / Bauzeitenregelung**

Falls Gebäude in der Wochenstubezeit (15. April bis 31 August) rück- bzw. umgebaut werden, sind diese durch eine ökologische

Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. vorsichtiger Rückbau unter Aufsicht und Anlage von Ersatzquartieren.

An Gebäuden mit Vogelbruten dürfen während der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (März bis Oktober) keine Bautätigkeiten erfolgen. Für nachfolgend aufgeführte Arten gelten folgenden Bauzeitenregelungen:

- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Haussperlingvorkommen (März bis Oktober)
- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Starenbruten während der Brutzeit von Staren (April bis September)

### 8.3. Kontrolle von Höhlenbäumen

Um Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Arten zu vermeiden, sind potentielle Höhlenbäume, die im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden müssen, vor Beginn der Baufeldfreimachung, sofern möglich im Zeitraum von Ende August bis Ende Oktober mit einer geeigneten Methode auf Besatz zu kontrollieren. Unbesiedelte Baumhöhlen sind zu verschließen. Sofern Quartiere im Zuge der Kontrolle gefunden werden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und um erhebliche Störungen oder Tötungen von Individuen auszuschließen. Sofern Höhlenbäume nicht kontrollierbar sind, ist eine behutsame Fällung unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

## 9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke. Mit den entsprechenden Richtfunkbetreibern hat frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Abstimmung über die geplanten Bauhöhen und die Aufstellung von Kränen zu erfolgen.

