

## B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die im Rahmen des Buchstaben B aufgeführten Festsetzungen und die Inhalte der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB)

### Festsetzungen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO</b>
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	
1.1.1	Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol>	
1.1.2	Nicht zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>2. Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche Zwecke,</li> <li>4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>5. Gartenbaubetriebe,</li> <li>6. Tankstellen.</li> </ol>	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO</b>
2.1	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Mindest- und Höchstmaß gemäß der Nutzungstabelle festgesetzt und ist sowohl beim Mindest- und Höchstmaß durch die Gebäudeoberkante definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).</p> <p>Die Gebäudeoberkante (GOK) wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe WH) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe FH).</p> <p>Bei Festsetzung einer lichten Höhe ist die Unterkante der „Rohdecke“ des ersten Vollgeschosses maßgeblich. In Baufenster Nummer 10 und 11 darf die lichte Höhe von 3,30 Meter nicht unterschritten werden. In Baufenster Nummer 12 darf die lichte Höhe von 8,15 Metern nicht unterschritten werden.</p>	

Bau- fenster Nr.	Min. Gebäude- höhe		Gebäude- oberkante		Lichte Höhe	Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)	Dachform
	gem. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO in m ü. NN				gem. § 20 Abs. 1 BauNVO	gem. § 18 Abs. 1 BauNVO	gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
	in m ü. NN	in m Bezugspunkt ü. NN*	in m ü. NN	in m Bezugspunkt ü. NN*	in m ü. NN		SD=Satteldach PD=Pultdach FD=Flachdach
1.1	109,0	10,0	110,0	11,0	-	II	SD
1.2	109,0	10,0	110,0	11,0	-	II	SD
1.3	109,0	10,0	110,0	11,0	-	II	SD
2	112,0	13,0	112,5	13,5	-	III	SD/ FD
3	112,0	13,0	112,5	13,5	-	III	SD
4	108,5	9,5	109,5	10,5	-	III	PD
5	108,0	9,0	109,0	10,0	-	II	PD
6	108,5	9,5	109,5	10,5	-	III	PD
7	108,0	9,0	109,0	10,0	-	II	PD
8.1	109,5	10,5	110,0	11,0	-	II	SD
8.2	109,5	10,5	110,0	11,0	-	II	PD
9	106,5	7,5	107,5	8,5	-	I	SD
10	110,0	11,0	111,0	12,0	3,30 m	I	SD
11	113,0	14,0	114,0	15,0	3,30 m	II	SD
12	117,5	18,5	118,5	19,5	8,15 m	II	SD
13	108,0	9,0	109,0	10,0	-	III	FD
14	109,5	10,5	110,0	11,0	-	II	FD

\* Nachrichtliche Ergänzung **ohne** Festsetzungscharakter

## 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden sofern die nicht überbaute Grundstücksfläche darüber dauerhaft begrünt wird.

§ 19 Abs. 4, S. 1  
Nr. 3 und S. 2  
BauNVO

## 3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Vordächer von Hauseingängen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,0 m (gemessen ab der Gebäudeaußenwand) überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 35 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und eine lichte Höhe von mindestens 2,0 m eingehalten wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2  
BauGB i.V.m.

§ 23 Abs. 3  
BauNVO

## 4 **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

- 4.1 An den mit „A“ gekennzeichneten Baugrenzen gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. An den mit „A“ gekennzeichneten Baugrenzen werden die Abstandsflächen auf 2,50 m festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a  
BauGB  
i.V.m.

§ 74 Abs. 1 Nr. 7  
S. 2 LBO BW

## 5 **Flächen für Tiefgaragen**

- 5.1 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen (TG) zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen dürfen durch die der unter 11.4 festgesetzte Substratschicht die natürlichen Geländehöhen um bis zu 0,80 Meter, im Bereich von Baumpflanzungen um bis zu 1,20 Meter überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4  
BauGB i.V.m.

§ 12 Abs. 6  
BauNVO

§ 12 Abs. 6  
BauNVO

<b>6</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.</b>
6.1	Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen unter Beachtung der Ziffer 6.2 und 6.3 zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.2 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
6.2	In den mit „Gh“ festgesetzten Flächen sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, in den mit „Fst“ festgesetzten Flächen sind ausschließlich Radabstellanlagen sowie in den mit „Mü“ festgesetzten Flächen sind ausschließlich Restmüll- und Wertstoffbehälter zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
6.3	Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Nebenanlagen ausschließlich in Form von Spielanlagen zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
6.4	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
6.5	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 BauNVO
<b>7</b>	<b>Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Quartiersplatz“ anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
8.1	<u>Oberflächenbefestigung</u> Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie Fußwege und Aufenthaltsbereiche auf den privaten Grünflächen sind in wasserdurchlässiger (d.h. Versickerungsleistung mind. 270l / (s x ha)) Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit Entwässerung auf den angrenzenden, unversiegelten Grundstücksflächen innerhalb des Baugrundstücks hergestellt werden, oder eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.	
8.2	<u>Begrünung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u> Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplätze A und B) sind mindestens 620 m <sup>2</sup> der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unversiegelt zu belassen und zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	

### 8.3 Artenschutzmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

#### Gebäudebrütende Vogelarten

An den zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen in der Bensheimer Straße auf Höhe des Baufeldes MI1 Bf.Nr. 2 des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Halbhöhlenkasten für Hausrotschwanz:

- 1 Stück an zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen in der Bensheimer-Straße auf Höhe des Baufeldes MI1 Bf.Nr. 2 des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“.

Zur rechtlichen Absicherung des erforderlichen vorgezogenen Funktionsausgleichs für Hausrotschwänze werden ergänzende vertragliche Regelungen getroffen.

Sofern an zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen in der Bensheimer Straße auf Höhe des Baufeldes MI1 Bf.Nr.2 des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ Halbhöhlenkästen für Hausrotschwänze bereits in ausreichender Stückzahl zum vorgezogenen Funktionsausgleich vorhanden sind (2 Stück), können die vorhandenen Halbhöhlenkästen auf die Anzahl der aufzuhängenden Halbhöhlenkästen, resultierend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 71.53 Funari Traumhaus angerechnet werden.

<b>9</b>	<b>Flächen für Gehrechte</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
9.1	Die mit „GR1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für die Anlieger und für die Allgemeinheit zu belasten.	
9.2	Die mit „GR2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für die Anlieger zu belasten.	re
<b>10</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>
10.1	<u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u>	
	<p>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.</p>	

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
VII	>80 <sup>1</sup>

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

Die Tabelle 1 ist ein Auszug aus der DIN 4109-2:2018-01 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.4.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01:2018-01 wie folgt:

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

Dabei ist:

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

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

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

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1) Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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 4109-2:2018-01. 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 4109-2:2018-01 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.

## 10.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen – Tiefgaragenein- und ausfahrten

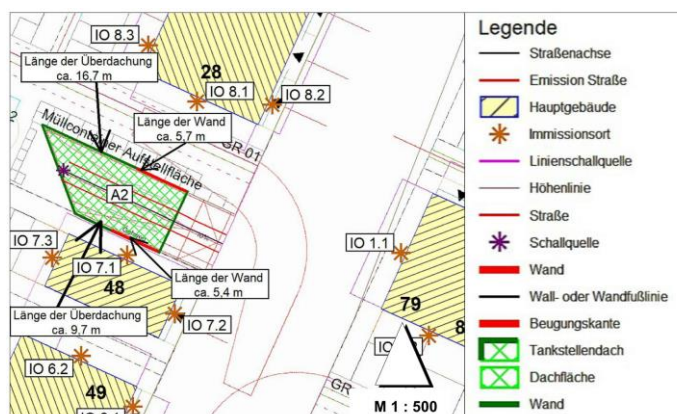
**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

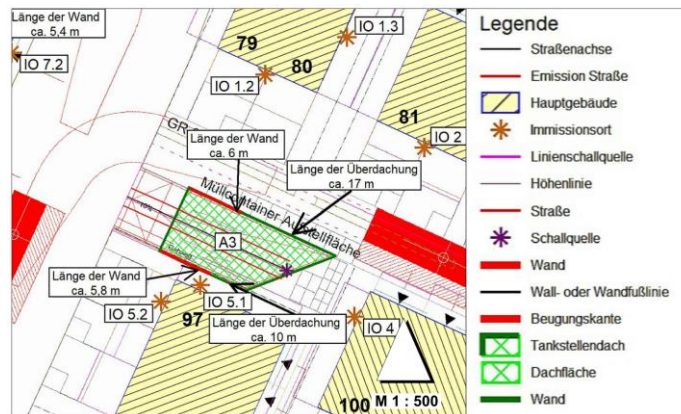
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „B1“ und „B2“ sind folgende bautechnische Maßnahmen an der Tiefgaragenein- und ausfahrt vorzunehmen:

- Die Überfahrrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampen sowie der Einfahrtstore sind massiv zu verschrauben und nach Stand der Technik auszuführen.
- Die Rolltore der Tiefgaragen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, sodass Anschlaggeräusche und Betriebsgeräusche der Toranlagen bei Öffnung und Schließung verhindert werden.
- Die Fahrbahnoberflächen der Tiefgaragenrampen und deren Zufahrtsbereiche sind asphaltiert auszuführen.
- Ausbildung einer Tiefgaragenüberdachung sowie Rampeneinhausung im Zu-/ Auffahrtsbereich der Tiefgarage mittels einer Kassettenkonstruktion. Die genauen Standorte und Längen der Verkleidungen und Überdachungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „B1“ der Beikarte „1“ und innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „B2“ der Beikarte „2“ zu entnehmen.

Die Tiefgaragenüberdachungen sowie die seitlichen, oberirdischen Wände der Tiefgaragenrampen müssen eine Schalldämmung von mindestens  $DL_r = 24$  dB(A) aufweisen.

### Beikarte 1 „B1“ (TG Ein- und Ausfahrt A2)



**Beikarte 2 „B2“ (TG Ein- und Ausfahrt A3)**

10.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen – Tiefgaragenbe- und entlüftung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Be- und Entlüftungsöffnungen der Tiefgaragen müssen einen Abstand von mindestens 6 m zu Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einhalten. Dies gilt nicht für die Tiefgaragenein- und –ausfahrten gem. Nr. 10.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

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

Mindestens 5.100 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen innerhalb des Baufeldes West sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 4.300 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen innerhalb des Baufeldes Ost sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern sind auf einer Fläche von mindestens 715 m<sup>2</sup> extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige Aufbauten sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf ihnen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

11.3 Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.3.1 Innerhalb der Fläche „PF1“ sind 7 Bäume gemäß den Artenauswahllisten 1 und 2 in der Qualität H 4 x v StU 20-25 cm mit Ballen in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.3.2 Innerhalb der Flächen „PF2“ und „PF3“, sind jeweils 2 Bäume gemäß den Artenauswahllisten 1 und 2 in der Qualität H 4 x v StU 20-25 cm mit Ballen in eine vorbereitete



Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 11.3.3 Innerhalb der Fläche „PF4“, ist 1 Baum gemäß den Artenauswahllisten 1 und 2 in der Qualität H 4 x v StU 20-25 cm mit Ballen in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.3.4 Innerhalb der Fläche „PF5“, sind mindestens 4 Sträucher gemäß der Artenauswahlliste 4 in der Qualität vStr. 60 – 100 cm mit Ballen in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.3.5 Innerhalb der Fläche „PF6“ sind mindestens 3 Sträucher gemäß der Artenauswahlliste 3 in der Qualität vStr. 60-100 cm mit Ballen in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.3.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit der Anzahl der Pflanzungen sind die zu pflanzenden Baumarten den Artenauswahllisten 1 und 2 zu entnehmen und als Hochstamm mindestens mit der Qualität H 4 x v StU 20-25 cm mit Ballen in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Begrünung der Tiefgaragendächer

§ 9 Abs. 1  
Nr. 25 a BauGB

Nicht überbaute Tiefgaragendächer und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist im Kronenbereich eine mindestens 1,20 m mächtige Substratschicht aufzubringen. Abweichungen von der Mächtigkeit der Substratschicht können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vermerkt.

## 12 Artenauswahllisten

### Artenauswahlliste 1: Bäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	heimisch
Acer platanoides Cleveland	Kegelförmiger Spitz-Ahorn	nicht heimisch
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	heimisch
Fraxinus angustifolia Raywood	Schmalblättrige Esche Raywood	nicht heimisch
Liriodendron tulipifera Fastigiatum	Säulen-Tulpenbaum	nicht heimisch
Sorbus inermia	Schwedische Mehlbeere	nicht heimisch
Sorbus torminalis	Elsbeere	heimisch
Tilia cordata Greenspire	Stadt-Linde	nicht heimisch

Artenauswahlliste 2: Obstgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Amelanchier arborea Robin Hill	Baum-Felsenbirne	nicht heimisch
Malus spec.	Apfel	heimisch
Prunus armeniaca	Aprikosenbaum	nicht heimisch
Prunus avium	Vogel-Kirsche	heimisch
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume	heimisch
Prunus domestica	Zwetschge	heimisch
Pyrus communis	Gemeine Birne	heimisch
Sorbus domestica	Speierling	heimisch

Artenauswahlliste 3: Sträucher und Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Amelanchier rotundifolia (ovalis)	Echte Felsenbirne	heimisch
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze	nicht heimisch
Buddleja davidii i.S.	Sommerflieder	nicht heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Forsythia intermedia	Goldglöckchen / Forsythie	nicht heimisch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie	nicht heimisch
Philadelphus i.S.	Gartenjasmin	nicht heimisch
Photinia fraseri 'Red Robin'	Glanzmispel 'Red Robin'	nicht heimisch
Rosa i.S.	Edel-Rose	nicht heimisch
Rosa gallica	Essig-Rose	heimisch
Rosa glauca	Wild-Rose	heimisch
Rosa majalis	Mai-Rose / Zimt-Rose	heimisch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	heimisch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	heimisch
Weigela i.S.	Weigelie	nicht heimisch

Artenauswahlliste 4: Beerensträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Ribes nigrum i.S.	Schwarze Johannisbeere	heimisch
Ribes rubrum i.S.	Weißer bzw. Roter Johannisbeere	heimisch
Ribes uva-crispa i.S.	Stachelbeere	heimisch
Rubus fruticosus i.S.	Brombeere in Sorten	heimisch
Rubus idaeus i.S.	Himbeere in Sorten	heimisch

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) (§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.53 Funari Traumhaus in Mannheim-Käfertal.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 dieser Satzung.

#### **§ 3 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Zulässig sind Material und Farbgestaltung der Wohngebäude nur gemäß der Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Zulässig sind Gartenhäuser nur aus Glas oder in der Materialität des dazugehörigen Haupthauses.
- (3) Das Gartenhaus darf eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (4) Überdachungen von Tiefgaragenaufgängen sind nur aus Glas mit einer Unterkonstruktion aus Stahl zulässig.
- (5) Bei Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen sind hochglänzende, grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen unzulässig.

**§ 4**  
**Gestaltung der Dächer**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Firstrichtung der Satteldächer der Wohngebäude ist durch Eintrag in die Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- (2) Unzulässig sind Dachaufbauten (z.B. Dachgauben).
- (3) Zulässig sind Dacheinschnitte in Baufenster Nummer 8.2, Haustyp 2.0 gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (4) Nicht zulässig sind Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen im Dachbereich sowie an den Fassaden auch nicht als freistehende Anlagen.

**§ 5**  
**An- und Aufbauten**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Nicht zulässig sind An- und Aufbauten an Wohn- und Gartenhäuser.
- (2) Nicht zulässig sind Gauben, Erker, Carports und weitere Anbauten.

**§ 6**  
**Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen  
der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind nur auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Flächen (Grüne Hügellandschaft) zulässig.

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

- (1) Zulässig sind Einfriedungen entlang der Quartiersplätze bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m.
- (2) Zulässig sind sonstige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m.
- (3) Zulässig sind Einfriedungen nur als Hecken mit oder ohne integriertem Zaun.
- (4) Unzulässig sind Einfriedungen der Vorgärten.

**§ 8**  
**Terrassentrennwände**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 2,50 m zulässig.
- (2) Terrassentrennwände müssen in der Farbgestaltung an das Haupthaus angepasst werden.
- (3) Ein beidseitiges Eingrenzen der Terrassen an den Endhäusern ist unzulässig.

**§ 9**  
**Sonstige private Nebenanlagen**

- (1) Außer den, im Kapitel private Gärten des Gestaltungskatalog zum Vorhaben- und Erschließungsplan behandelten Gartenhäusern, Aufbewahrungs- und Abtrennungsboxen sowie Eingangelementen sind keine weiteren privaten Nebenanlagen zulässig.

**§ 10**  
**Ordnungswidrigkeit**

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

**§ 11**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.53 Funari Traumhaus in Mannheim-Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

## D Hinweise

---

### 1. Gestaltungskatalog

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinausgehende, städtebauliche und gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, sind dem Gestaltungskatalog zu entnehmen. Der Gestaltungskatalog ist Teil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan Nr. 71.53 Funari Traumhaus.



---

### 2. 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.

---

### 3. 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.

---

### 4. Bodenbelastungen

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.

---

## **5. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 14.04.2014 vor, wonach die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich wird. Nachdem jedoch im gesamten Stadtgebiet Mannheims jederzeit mit dem Auffinden von Kampfmittelrückständen gerechnet werden muss, kann in diesem Bereich das Vorhandensein – insbesondere auch von Bombenblindgängern – ebenfalls nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen und / oder Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund ist daher die Einbeziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart (Tel. 0711 / 90440000) sowie ggf. eine weitergehende Erkundung bzw. Sondierung des Geländes zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen erforderlich. In der Regel ist die Durchführung einer Luftbildauswertung zu beauftragen. Der KMBD führt die Luftbildauswertung auf vertraglicher Basis und kostenpflichtig durch. Die Ergebnisse der durchgeführten Luftbildauswertung sind digital an den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim, Ortspolizeibehörde / 31.310, weiterzuleiten (E-Mail: 31Kampfmittel@mannheim.de). Dies obliegt dem Bauherren und / oder dem Grundstückseigentümer im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfalts- und Haftungspflichten. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

Sämtliche Eingriffe in den Boden bzw. in den Untergrund sind mit äußerster Sorgfalt auszuführen. Ausführende Baufirmen sind darauf hinzuweisen.

---

## **6. Baumschutzsatzung**

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2019 hingewiesen.

---

## **7. Kompensation des Ausgleichsdefizits**

Nach Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.53 verbleibt bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft ein rechnerisches Ausgleichsdefizit. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird vollständig durch Abbuchung aus dem städtischen bauplanungsrechtlichen Ökokonto kompensiert.

---

## **8. Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

### **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. Während der Bauphase**

Während der Bauphase ist 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: 1 Koloniekasten für Haussperlinge. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist bei der Naturschutzbehörde ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

### **8.3. 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.

### **8.4. Kontrolle von Höhlenbäumen**

Um Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Arten zu vermeiden, sind potentielle Höhlenbäume, die im Rahmen der Baumaßnahmen 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 verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Mit den entsprechenden Richtfunkbetreibern hat frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Abstimmung über die geplanten Bauhöhen und die Aufstellung von Kränen zu erfolgen.



## 10. Grundwassersanierung

Im Vorfeld des Wasserwerkes Käfertal, das von der Mannheimer Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft (MVV) betrieben wird, liegt im Oberen Grundwasserleiter (OGWL) eine Grundwasserverunreinigung durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vor, die aus dem Bereich der US-Army-Liegenschaften Benjamin Franklin, Sullivan und Taylor in Mannheim Käfertal in Richtung der Wassergewinnungsanlagen abströmt. Zum Schutz des zur Trinkwassergewinnung genutzten und entsprechend bedeutenden Mittleren Grundwasserleiters (MGWL), der im Nordwesten des Areals aufgrund des dort durchlässigeren Zwischenhorizontes mit OGWL in hydraulischer Verbindung steht (Hydrogeologisches Fenster), erfolgt seit 1985 eine Grundwassersanierung, die insbesondere ein Abströmen von belastetem Grundwasser nach Nordwesten und einen Schadstoffeintrag über das Hydrogeologische Fenster in das tiefere Grundwasserstockwerk verhindert. Die Zuständigkeit für die Sanierung obliegt der Stadt Mannheim übertragen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Schadenregulierungsstelle des Bundes.