

## B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 - WA 1 (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 - WA 2 (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO „Parkhaus“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Garagengebäude (Parkhäuser) und Garagengeschosse,
- Tiefgaragen,

- Elektrotankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Geschäfts- und / oder Büroräume,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die einzelhandelsnahe und sonstige publikumsorientierte Dienstleistungen anbieten. Dazu gehören insbesondere folgende Einrichtungen:  
Frisör, Änderungsschneiderei, Reinigungsannahme/Wäscherei bzw. Waschsalon, Schlüsseldienst (häufig mit Schuhreparatur), Sonnenstudio, Reisebüro, Kosmetik-/Nagelstudio, Fahrschule sowie Bank/ Geldinstitut.
- Mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben-/ Infrastruktureinrichtungen (z.B. Technikräume, öffentliche Toiletten, etc.).

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei einer GRZ von 0,3 bis 0,45; einer GRZ von 0,4 bis zu 0,6; bei einer GRZ von 0,5 und 0,6 bis zu 0,7 zulässig. Innerhalb des Baufeld 7 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen werden wenn die Geländeoberfläche dauerhaft (gemäß Festsetzung Nr. 15.3) begrünt wird und die Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone gewährleistet bleibt.
- Zu der für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb eines Baufeldes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftshöfe, s. Festsetzung B13) hinzuzurechnen.
- Verteilungsmaßstab ist der Flächenanteil an den Gemeinschaftsanlagen der den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb eines Baufeldes zugewiesen wird.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Oberhalb des max. zulässigen Vollgeschosses sind in den mit „Sta“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Staffelgeschosse zulässig.

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

- 2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Höhenangabe „m ü. NHN“ festgesetzt. Sie gilt für die Attika. Bezugspunkt ist die innerhalb der Verkehrsfläche liegende Höhenangabe, die der Mitte der Baulinie am Nächsten liegt.
- 2.3.2 Technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen und sonstige eingehauste technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, etc.) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung der

Sonnenenergie. Es wird auf Festsetzung C1.2 „Technische Dachaufbauten“ verwiesen.

- 2.3.3 Bei Doppelhäusern oder innerhalb von Hausgruppen sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

### **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

#### **3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es gilt die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Gebäude innerhalb eines Baugrundstückes ohne seitliche Abstandsflächen zueinander errichtet werden müssen.

#### **3.2 Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es sind „Einzelhäuser“ im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten. Davon abweichend darf im Baufeld 10 die Länge der Gebäude 45 m nicht überschreiten.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

#### **4.1 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien**

- 4.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch vortretende Balkone ist bis zu 1,5 m zulässig. Die Summe der Überschreitungen durch Balkone darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 4.1.2 Entlang der Anna-Sammet-Straße dürfen Balkone über der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden, sofern diese eine lichte Höhe von 3,0 m zwischen Gehweg, als Teil der festgesetzten Verkehrsfläche, und Unterkante Balkon einhalten. Die Summe der Überschreitungen durch Balkone darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 4.1.3 Davon abweichend sind entlang der mit „oB“ gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen keine Überschreitungen mit Balkonen zulässig. Loggien, die von der Baulinie zurückspringen sind zulässig, sofern die Rücksprünge max. 1/3 der darunterliegenden Fassade betragen.
- 4.1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Eine Überschreitung mit Wintergärten ist nicht zulässig.
- 4.1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen ist auf eigenem Grundstück bis zu 0,5 m

zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht.

- 4.1.6 Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist auf dem eigenen Grundstück bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, sofern diese Unterschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht.
- 4.1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien mit Kellerlichtschächten ist außerhalb von Verkehrsflächen auf eigenem Grundstück bis zu einer max. Tiefe von 0,5m und einer Länge von 1,2m zulässig, wenn die Summe der Lichtschächte nicht mehr als ein Viertel der dazugehörigen Fassadenlänge beträgt.
- 4.1.8 Für die festgesetzten WA 1 und WA 2 gilt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten sind. Es wird insbesondere auf die Festsetzungen B6.2.5, B11.2, B15.1-B15.7 verwiesen.

## **5 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb der Baufelder 7, 8, 9 und 10 wird abweichend von § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) bei seitlichen Außenwänden (im Sinne eines Ortgangs) für Gebäude entlang der Anna-Sammet-Straße folgendes festgesetzt:

Bei einer Wandhöhe von bis zu 12,50 m beträgt die erforderliche Mindestdtiefe der Abstandsflächen 5,0 m.

## **6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

### **6.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

In den festgesetzten Privaten Grünflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. Gartenhütten, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze sowie Müllbehälterstandplätze) nicht zulässig.

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig (z.B. Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstandplätze).

## **6.2 Stellplätze, Carports und Garagen**

- 6.2.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 6.2.2 Innerhalb der einzelnen mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind jeweils maximal 2 Stellplätze zulässig.
- 6.2.3 Oberirdische Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- 6.2.4 Oberirdische Fahrradabstellanlagen sind zulässig.
- 6.2.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen oder Kellergeschosse, müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in den Baufeldern 3 und 4 sowie Tiefgaragen, die sich unterhalb von Gebäuden befinden.

## **7 Flächen für Gemeinbedarf „1“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

### **7.1 Flächen für Gemeinbedarf „1“**

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind zulässig:

- Schule
- Kindertagesstätte
- Anlagen für sportlichen Zwecke
- Anlagen für Kleintierhaltung, sofern sie pädagogischen Konzepten dienen

### **7.2 Flächen für Gemeinbedarf „2“**

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind zulässig:

- Kindertagesstätte
- Anlagen für sportlichen Zwecke

## **8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb von Hausgruppen sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **9 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **9.1 Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 4.000 m<sup>2</sup> als Straßenbegleitgrün, Versickerungsfläche oder Baumstandort zu erhalten bzw. anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dient hauptsächlich Fußgängern, Radfahrern, ÖPNV und Andienungsverkehr.

In der als „Quartiersplatz“ gekennzeichneten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Nutzungen (z.B. Versickerungsflächen), öffentliche Veranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, Quartiersveranstaltung), bauliche Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeiten, Pavillons, Sitzgelegenheiten) und Bepflanzungen zulässig, die dem Quartier dienen und eine Aufenthaltsqualität sowie Belebung des Platzes sichern.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist verkehrsberuhigt.

### **9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Promenade**

In der als „Promenade“ gekennzeichneten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist die gemeinsame Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Fahrradfahrer und KFZ-Nutzer zulässig.

Es sind bauliche Anlagen, die der Nutzung als Promenade oder einem öffentlichen Zweck dienen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellplätze etc. zulässig.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ ist verkehrsberuhigt.

### **9.4 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Promenade**

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade privat“ ist an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ anzupassen. Pflanzungen für Fassadenbegrünung, Fahrradabstellplätze, Bänke sind zulässig.

### **9.5 Private Verkehrsflächen**

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche ist an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzupassen. Pflanzungen für Fassadenbegrünung, Fahrradabstellplätze, Bänke sind zulässig.

## **10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **10.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung „Versickerung“**

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche dienen der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser und sind zu begrünen. Die Begrünung muss vielfältig strukturiert sein. Reine Rasenflächen sind nicht zulässig. Artenreiche Wiesenflächen mit

50% Krautanteil sind zu entwickeln. Mindestens 20% der Flächen sind mit Stauden und Sträuchern zu begrünen.

## **10.2 Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Hausgärten“**

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig. Es ist sicherzustellen, dass diese Flächen dem Naturhaushalt zu Verfügung stehen, unterirdische Folien und Abdichtungen sind nicht zulässig.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Private Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen B15.7.3 und B15.7.5 gelten entsprechend.

Es wird auf die Festsetzungen B6.1 „Nebenanlagen“ und C4 „Einfriedungen“ verwiesen.

## **11 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **11.1 Oberflächenbefestigung**

Wege, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (d.h. Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)). 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 der Baugrundstücke hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

### **11.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der Baufelder muss die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone erfolgen. Hiervon ausgenommen sind die Baufelder 3 und 4.

### **11.3 Freiflächenbeleuchtung**

Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen (z.B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

## **12 MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „gr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner der dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Baugrundstücke zu belasten. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage kann bis zu 7,0 m abgewichen werden.

## **13 GEMEINSCHAFTSANLAGEN – GEMEINSCHAFTSHÖFE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

### **13.1 Gemeinschaftshöfe**

Innerhalb der mit „GeGH“ gekennzeichneten Gemeinschaftshöfe sind Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellplätze sowie die gemeinschaftliche Regenwasserbehandlung zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

### **13.2 Zuordnung der Gemeinschaftshöfe**

Die festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind den Baugrundstücken in den Baufeldern zugeordnet, in denen sie festgesetzt sind.

## **14 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen 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 Lärmpegelbereiche eingehalten werden.



Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$
	[dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

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

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-02:2018-01 (Hrsg. 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, 4.4.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01:2018-01 wie folgt:

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

Dabei ist:

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

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

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

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1)

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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 maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5. Die Regelung nach Abschnitt 4.4.5.3 zur pauschalen Minderung des Beurteilungsspektrals für Schienenverkehr um 5 dB ist nicht anzuwenden.

In Räumen, die überwiegend zu 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.

#### **14.1 Schallschutzmaßnahmen an Garagengebäuden und Garagengeschossen**

Die Fassaden der Parkebenen von Garagengebäuden und Garagengeschossen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind durch bauliche Maßnahmen vollständig zu schließen. Die ausreichende Belüftung der Parkebenen ist durch technische Lüftungsanlagen sicherzustellen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen auch bei geöffneten oder teilweise geöffneten Fassaden eingehalten werden.

#### **14.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

### **15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **15.1 Begrünung der Vorgartenbereiche**

Die als Vorgartenbereiche festgesetzten Flächen sind flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, sowie dauerhaft zu erhalten und von anderen Nutzungen freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass diese Flächen dem Naturhaushalt zu Verfügung stehen, unterirdische Folien und Abdichtungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauszugänge und Wege mit einer max. Breite von 2m. Innerhalb der

Vorgartenbereiche sind Kellerlichtschächte zulässig sofern sie max.  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge einnehmen.

Innerhalb der Vorgartenbereiche, die unmittelbar an der als „Promenade“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzen, kann ausnahmsweise von der zwingend festgesetzten Begrünung zwischen den Gebäuden abgewichen werden, wenn sich zwei Gebäude in diesem Bereich einen Eingangsbereich teilen.

## **15.2 Grundstücksbegrünung im WA und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche**

- 15.2.1 Die nicht über- und unterbauten oder nicht als Wege, Spielbereiche, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind flächendeckend zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist sicherzustellen, dass diese Flächen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen, unterirdische Folien und Abdichtungen sind nicht zulässig.
- 15.2.2 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.2.3 Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.
- 15.2.4 Nicht überbaute und begrünte Grundstücksfläche ist mindestens zu 10% mit standortgerechten Sträuchern oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.2.5 Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der beigefügten Artenliste festgesetzt.

## **15.3 Begrünung von Tiefgaragen**

- 15.3.1 Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen mindestens zu 50% mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 80 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.
- 15.3.2 Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vermerkt. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

## **15.4 Fassadenbegrünung**

- 15.4.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Bei der Flächenermittlung sind solche Flächen zu berücksichtigen, die durch ein Rechteck umschrieben werden können und eine Mindestbreite von 4m und Mindesthöhe von 5m aufweisen.

- 15.4.2 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung 15.4.1 abgesehen werden, wenn andere Maßnahmen zur direkten Fassadenbegrünung wie Rankgerüste, baulich integrierte Pflanzkästen mit automatischer Bewässerung, u.a. zu einer flächenmäßig mindestens gleichwertigen Bepflanzung führen.

## 15.5 Dachbegrünung

- 15.5.1 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 15 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) aufweisen und mit einer belebten Substratschicht zu begrünen. Hierfür ist eine für Dachbegrünungen geeignete Saatmischung anzuwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 15.5.2 Im Bereich von Dachterrassen und technischen Aufbauten ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich. Unterhalb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Dachbegrünung herzustellen.

## 15.6 Begrünung von Fahrradabstellplätzen und Müllbehälterstellplätze

Ab einer Anzahl von acht zusammenhängenden Fahrradabstellplätze sind diese Stellplätze ebenso wie Müllbehälterstellplätze von drei Seiten mit einem Rankgerüst zu umstellen. Das Rankgerüst ist von allen drei Seiten einschließlich Überdeckung dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## 15.7 Begrünung der Gemeinschaftshöfe

- 15.7.1 Die festgesetzten Flächen innerhalb der mit „GeGh“ festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege, Lüftungsanlagen für Tiefgaragen, Fahrradabstellflächen, Müllabstellflächen und kleine Spielbereiche zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 30 % der Fläche nicht überschreiten.
- 15.7.2 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.7.3 Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.
- 15.7.4 Nicht überbaute und begrünte Gemeinschaftsfläche ist mindestens zu 10% mit standortgerechten Sträuchern oder Heister zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten.
- 15.7.5 Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der beigefügten Artenliste festgesetzt.

## 15.8 Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Bäume 1. und 2. Ordnung zulässig. Die Anzahl der Bäume ist dem Plananschrieb zu entnehmen. Bestehende Bäume können miteingerechnet werden.

## **15.9 Unterhaltung und Pflege von Bepflanzungen**

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten und zu pflegen.

Davon abweichend sind Schnitthecken allgemein zulässig.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **16 ERDGESCHOSSFUßBODENHÖHE**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Fertigfußbodens.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt, dass für Wohnnutzung die EFH zwischen 0,7 m und 1,0 m über der Bezugshöhe liegen muss. Hiervon ausgenommen sind Wohngebäude innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Bezugshöhe für Baufenster entlang der Promenade ist die Höhenangabe innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, gemessen an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.

Die Bezugshöhe für alle übrigen Baufelder ist die Höhenangabe innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Hauptfassade zugewandt ist, gemessen an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) und § 74 Abs. 1 Nr. 1-3, Abs. 2 Nr. 1 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 6 LBO hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 06.10.2020 folgende Satzung beschlossen:

#### **1.1 § 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.54 „Spinelli Teilbereich Anna-Sammet-Straße-Süd“ in Mannheim Käfertal

#### **1.2 § 2 Bestandteile dieser Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 7 dieser Satzung.

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

##### **(1) Dachform**

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

##### **(2) Technische Dachaufbauten**

Die Fläche der technischen Aufbauten darf in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Zur Außenwände des letzten Geschosses ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten, mindestens jedoch das Maß ihrer Höhe zur Gebäudekante einzuhalten.

1. Die Flächen der technischen Aufbauten und Dachterrassen darf in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Dachterrassen vor Staffelgeschossen sind hiervon ausgenommen.
2. Von der Festsetzung der Ziffer 1.2.1 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgenommen, vorausgesetzt die unter B15.5 festgesetzte Dachbegrünung wird nicht beeinträchtigt und kann umgesetzt werden.
3. Zu den Außenwänden des letzten Geschosses ist mit den oben genannten Anlagen ein Abstand Maß Ihrer Höhe, mindestens jedoch 1,5 m einzuhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen den Abstand unterschreiten, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch die Sichtbarkeit der Anlage keine Beeinträchtigung des Straßenraumes ergibt.

Es wird auf Festsetzung B 3.2.2 „Technisch notwendige Dachaufbauten“ verwiesen.

### **(3) Fassadengestaltung**

Das zusätzliche Anbringen von technischen Einzelanlagen an Fassaden ist nicht zulässig. Hierunter fallen insbesondere Klima- und Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen als Einzelanlage, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln. Diese Anlagen sind bei Bedarf auf dem Dach unterzubringen.

## **§ 4**

### **Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **(1) Einhausung für Fahrräderstellflächen und Müllbehälterstellflächen**

Müllbehälterstellflächen sind einzuhausen. Als Materialien für diese Einhausungen ist Metall und Holz zulässig. Die Einhausungen sind zu Begrünen.

Es wird auf die Festsetzung B15.6 „Begrünung von Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstellplätze“ verwiesen.

#### **(2) Geländeangleichungen**

1. Geländeangleichungen im Bereich Privater Grünflächen

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den festgesetzten privaten Grünflächen und den südlichen Grundstücken (Parkanlage), ist das Geländeniveau der privaten Grünfläche auf das Niveau der angrenzenden Grundstücke (Parkanlage) durch eine Böschung anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.

2. Geländeangleichungen im Bereich der Promenade

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ gilt folgendes:

Im Bereich von Gebäuden, die mit einem Hochparterre ausgebildet sind, bei dem sich die Erdgeschossfußbodenhöhe mind. 0,7 m über der zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Geländeoberfläche befindet, ist das Gelände niveaugleich mit der Geländeoberfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche auszubilden.

Ab einem Abstand von mind. 2,5 m bis max. 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,7 m oder Treppenanlagen zur Geländeangleichung herzustellen.

### 3. Geländeangleichungen im Bereich der Vorgartenbereiche

Die als Vorgartenbereiche festgesetzten Flächen sind entsprechend des Höhengniveaus der unmittelbar angrenzend festgesetzten Verkehrsfläche aufzuschütten.

## § 5

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

#### (1) Allgemeine Anforderungen

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.
2. Nicht zulässig sind:
  - Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
  - Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
  - Fahnen oder Banner,
  - Automaten,
  - Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

#### (2) Werbeanlagen im Sondergebiet

Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen 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 als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stechschilder oder Ausleger dürfen maximal 0,80 m auskragen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf eine Gesamtfläche von maximal 3,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### (3) Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden, parallel oder senkrecht zur Fassade und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Pro Betrieb ist nur zwei Werbeanlagen zulässig.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stechschilder 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 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zur Promenade ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,25 m<sup>2</sup> 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.



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

Im Bereich der festgesetzten Privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von Schmitzhecken aus Laubbäumen zulässig.

Zum Anpflanzen von Hecken werden Pflanzen der beigefügten Artenauswahlliste S festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen und der Privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

## **§ 7** **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von den Regelungen in § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.54 „Spinelli Teilbereich Anna-Sammet-Straße - Süd“ folgendes festgesetzt:

1. Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit wird auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.
2. Bei Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist immer auf ganze natürliche Zahlen innerhalb von Gebäuden aufzurunden.

## 1.3      **§ 8** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## 1.4      **§ 9** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.54 „Spinelli Teilbereich Anna-Sammet-Straße-Süd“ der Mannheim im Stadtteil Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

## D HINWEISE

### 1 EINSICHTNAHME IN 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 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihrer Höhenlage sind generelle Richtlinien für die Ausführungsplanung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan dargestellten Aufteilung der 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.

### 3 KAMPFMITTEL

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg (KMBD) vom 21.11.2019 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.

### 4 BODENSCHUTZ

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (Oberbodenaushub) ist entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vergleiche auch § 202 BauGB).

## **5 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth oder Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe) oder der Gemeinde, anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (zum Beispiel historische Wegweiser, Bildstöcke) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

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

## **6 ARTENSCHUTZ**

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden.

## **7 BAUMSCHUTZSATZUNG**

Auf die „Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung)“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird hingewiesen.

## **8 SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGSTRABEN**

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.

## **9 GESTALTUNG VON STANDPLÄTZEN FÜR ABFALLBEHÄLTER**

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

## 10 SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE

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

## 11 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG AUF BAUGRUNDSTÜCKEN

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Baugrundstück oder innerhalb der dem Baugrundstück zugeordneten Gemeinschaftsanlage eines Baufeldes über die belebte Bodenschicht zu versickern. Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und genutzt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen eine Notentlastung in eine Versickerungsmulde vorzusehen.

## 12 PFLANZLISTEN / ARTENAUSWAHLLISTEN

### 12.1 Artenauswahlliste B3 (Bäume auf Baufeldern)

1. und 2. Ordnung:

Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Acer opalus	Schneeballhorn
Acer x freemanii	Ahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Celtis australis	Zürgelbaum
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus spec	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spec	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec	Birne
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus ilex	Steineiche
Sophora japonica syn	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Zelkova serrata	Zelkove

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

**12.2 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Burgen-Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gemeiner Judasbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**12.3 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.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Berberis vulgaris</i>	Rotblättrige Berberitze