

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	17.09.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.02.2015 - 06.03.2015
Planauslegung		16.02.2015 - 06.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.02.2015 - 13.03.2015
Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	14.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.07.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.08.2015 - 11.09.2015
Planauslegung		03.08.2015 - 11.09.2015
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.07.2015 - 04.09.2015
Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.04.2016 - 09.05.2016
Planauslegung		08.04.2016 - 09.05.2016
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	01.04.2016 - 22.04.2016
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	07.10.2016 - 21.10.2016
Erneute Beteiligung der berührten Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	07.10.2016 - 21.10.2016
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	20.12.2016

Mannheim, 21.12.2016

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Ulzig

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 26.10.2016)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 20.12.2016
vom Gemeinderat beschlossen

Mannheim, 02. FEB. 2017
OBERBÜRGERMEISTER

Doh Ve

Mannheim, 31.01.2017
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
am 09.02.2017 in Kraft getreten.

Mannheim, 09.02.2017
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

*i. A. Feit***BEBAUUNGSPLAN****75.23**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

TAYLOR AREAL

IN MANNHEIM - VOGELSTANG

MASSSTAB 1:1.000

(siehe Maßkette)



STADT MANNHEIM

Rechtsgrundlagen

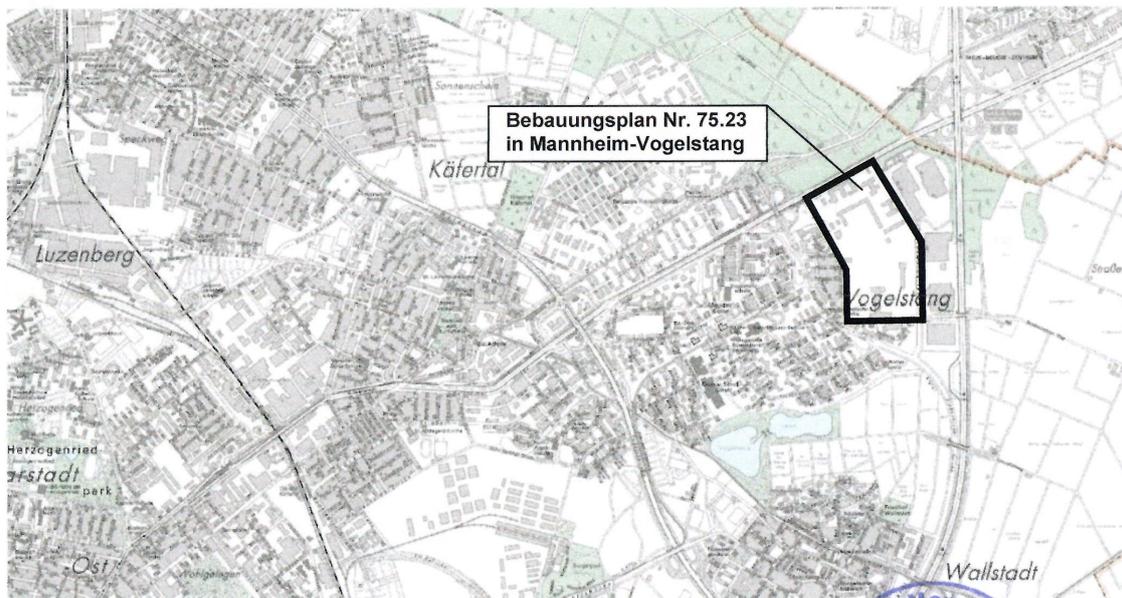
(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. | S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. | S. 1722).

(BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. | S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. | S. 1548).

(PlanZV) Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. | S. 1509).

(LBO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. | S. 357, ber. s. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. | S. 501).

ÜBERSICHTSPLAN



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster -

Stand vom 29.12.2016, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Grüninger
Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor



Zu diesem BPlan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Ausfertigung

Dieser BPlan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V 579/2016

Im AUT am 06.12.2016

Im GR am 20.12.2016

A Erläuterung der Planzeichnung

Beschlussanlage 3

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Hmax maximale Gesamthöhe von Gebäuden in Metern über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Hmin Gesamthöhe von Gebäuden als Mindestmaß in Metern über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(siehe Festsetzung B 3.)

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Fläche für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

 Fläche für eine Parkpalette und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
(siehe Festsetzung B 6 und B 8.5.3)

 "Außenbereich Hotel / Vordach Eingangsbereich" (§ 14 BauNVO)
(siehe Festsetzung B 8.5.1)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßenraumeinteilung unverbindlich)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



selbstständig geführte Fuß- und Radwege



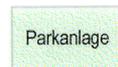
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



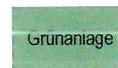
Bereich für Ein- und Ausfahrt (8 m breite Ein- und Ausfahrt zulässig)

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

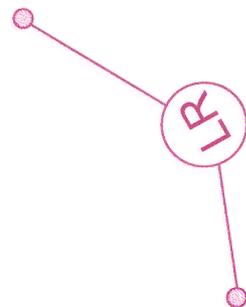
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung: Elektrizität)

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

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

"Multisport" (§ 14 BauNVO)
(lärmintensive Freizeiteinrichtungen)

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers / Betreibers der Hauptabwasserleitung in der Havellandstraße (0,5 m breiter Streifen auf dem angrenzenden privaten Baugrundstück ab Straßenbegrenzungslinie zwischen den beiden in der Planzeichnung angegebenen Punkten)

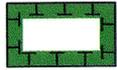


Leitungsrecht zugunsten von Grundstücken ohne gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Flurstück Nr. 40742 (Spreewaldallee)



Gehrecht zugunsten von Fußgängern für die Allgemeinheit

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Festsetzung B 8.1)



Anzahl der zu pflanzenden Bäume (z.B. 4), Bereichsangabe, die genaue Lage der Einzelbäume wird mit der Herstellungsplanung festgelegt



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit Angabe der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume (z.B. 44)



zu erhaltender Einzelbaum

DB

Dachbegrünung (siehe Festsetzung B 8.5.6)



Von der Festsetzung B 8.5.4 (Heckenpflanzung) kann abgewichen werden

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



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Festsetzung B 11.1)



Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (2016-07) (siehe Festsetzung B 11.1)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Festsetzung B 11.2)

12. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



Abgrenzung eines Bereichs mit abweichenden Regelungen
zu Dachform und -neigung

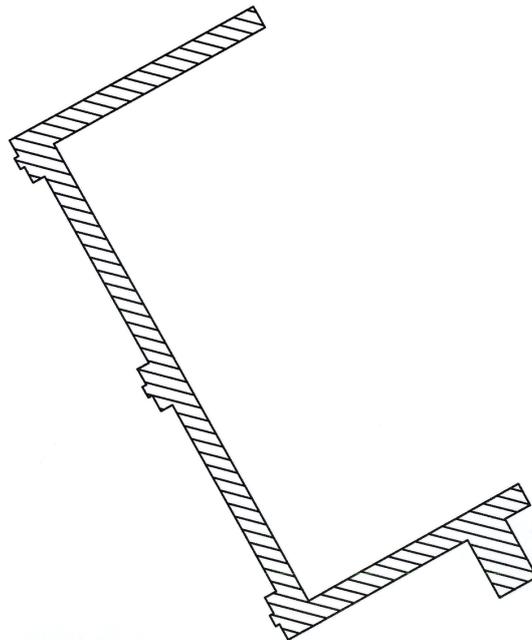
II) Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD Flachdach bis zu einer Dachneigung von 12°

SD 45-55° Satteldach mit einer Dachneigung von 45 bis 55°

"Dachlandschaft E-Gebäude" (siehe Teil C § 3 (2) der örtlichen Bauvorschriften)

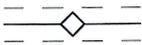


III) Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Bezeichnung (siehe Teil D) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg



Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch mit Bezeichnung:

FW - Fernwärmeleitung mit 2 m Schutzstreifen beidseitig

HA - Hauptabwasserleitung mit 2 m Schutzstreifen beidseitig

V) Hinweise

"Planstraße A" Bezeichnung einer geplanten Straßen (Beispiel)

←17→ Bemaßung in Metern

B Planungsrechtliche Festsetzungen**Beschlussanlage 4**

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Gewerbegebiet (GE-1)	§ 1 (5), (6) und (9) sowie § 8 und § 11 (3) BauNVO
1.1.1	Ausnahmsweise ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Grundfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die nicht mehr als die Hälfte der Netto-Grundfläche des Gewerbebetriebs, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 100 qm aufweist.	
1.1.2	Abweichend von § 8 BauNVO sind nicht zulässig: - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellähnliche Betriebe - Tankstellen - Lagerplätze - Öffentliche Betriebe - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit sie nicht nach Nr. 1.4 ausnahmsweise zulässig sind)	

1.2	<u>Gewerbegebiet (GE-2)</u>
1.2.1	<p>Ausnahmsweise ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Grundfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.</p> <p>Untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die nicht mehr als die Hälfte der Netto-Grundfläche des Gewerbebetriebs, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 100 qm aufweist.</p>
1.2.2	<p>Abweichend von § 8 BauNVO sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellähnliche Betriebe - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit sie nicht nach Nr. 1.4 ausnahmsweise zulässig sind)
1.3	<u>Gewerbegebiet (GE-3)</u>
1.3.1	<p>Abweichend von § 8 BauNVO sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellähnliche Betriebe, - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit sie nicht nach Nr. 1.4 ausnahmsweise zulässig sind)
1.4	<u>Steuerung des Einzelhandels</u>
	<p>In allen Gewerbegebieten sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
	<p>Als zentrenrelevant gelten folgende Sortimente:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - (Schnitt-)Blumen - Bastel- und Geschenkartikel - Briefmarken - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Drogeriewaren - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus- und Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Kosmetika und Parfümerieartikel - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Nahrungs- und Genussmittel - Optik und Akustik - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Pharmazeutika - Reformwaren - Sanitätswaren - Schmuck, Gold- und Silberwaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel inkl. Sportgeräte - Teppiche - Tonträger - Uhren - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf - Wasch- und Putzmittel - Zeitungen/ Zeitschriften

	<p>Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Größe von 10% der Gesamtverkaufsfläche. - Der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche durch Betriebe des Handwerks (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor). - Kioske und vergleichbare, der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienende Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 25 m². 	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<u>2.1</u>	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO
	<p>Alle Höhenangaben sind absolute Maße in Metern.</p> <p>Unterer Bezugspunkt (= 0,00 m) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Als oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern gilt die Schnittkante der Außenwand mit der oberen Begrenzung der Dachhaut, bei Flachdächern die Höhe der oberen Begrenzung der verlängerten Außenwand (Attika).</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe H max. durch technische Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Aufbauten eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und maximal 60 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten sowie mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten zurückversetzt sind. Notwendige Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren.</p>	
3.	Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	In den Teilgebieten, in denen die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 22 (4) BauNVO
4.	Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB
	Je Baugrundstück ist entlang der für die Erschließung maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche je angefangene 100 m Grundstückslänge eine gemeinsame Zu- und Abfahrt oder eine getrennte Zu- und Abfahrt mit jeweils einer Gesamtbreite von max. 8,0 m zulässig.	
5.	Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	<p>Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gebäude nicht zulässig.</p> <p>Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme und zur Ableitung von Abwasser dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können diese Anlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.</p>	§ 14 BauNVO

6.	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	<p>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St1 und St2) zulässig.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze "St2" ist außerdem eine Parkpalette - ohne Überdachung der obersten Stellplatzebene - zulässig. Die Höhe der obersten Stellplatzeben (Fahrbahnoberfläche im Endausbauzustand) darf max. 101,0 m über Normal-Höhennull (NHN) betragen.</p> <p>Die Regelung zu Ein- und Ausfahrten nach Nr. 4 bleibt davon unberührt.</p>	§ 12 (6) BauNVO
7.	Öffentliche und private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
<u>7.1</u>	<u>Öffentliche Grünfläche</u>	
	Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
<u>7.2</u>	<u>Private Grünfläche</u>	
	<p>Die private Grünfläche ist als Grünanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Regelung unter Nr. 6, Nr. 8.5 und Nr. 9 bleiben davon unberührt.</p> <p>Innerhalb des mittels Baugrenzen festgesetzten Bereiches der ehemaligen Kapelle sind bauliche Anlagen für Gastronomie-, Veranstaltungs- und Tagungsnutzungen zulässig.</p>	
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
<u>8.1</u>	<u>Flächenhafte Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“</u>	§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
	<p>Die öffentliche Grünfläche ist zu mindestens</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 % mit Rasen, - 4 % mit Trockenrasen und/ oder Halbtrockenrasen als Ersatzlebensraum für die Arten Heuschrecke und Tagfalter sowie Ersatzfläche für das Biotop, - 3 % mit Saumvegetation und - 0,3 % mit Gebüsch aus heimischen Arten angrenzend an das bestehende Biotop gemäß § 33 NatSchG anzulegen. <p>Es dürfen maximal 20 % der öffentlichen Grünfläche durch Sport- und Spielflächen sowie Fuß- und Radwege versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind als Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	
<u>8.2</u>	<u>Baumpflanzungen</u>	§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB
	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 400 standortgerechte Laubbäume der Qualität 4xv StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind aus der Artenauswahlliste C auszuwählen. Die zu erhaltenden Bäume werden nicht auf die Gesamtanzahl angerechnet.	

<u>8.3</u>	<u>Erhalt von Bäumen</u>	§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
	Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig.	
<u>8.4</u>	<u>Bäume im Straßenraum</u>	§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
	Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl an Bäumen im Straßenraum ist zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind aus der Artenauswahlliste D auszuwählen. Je Planstraße ist nur eine Baumart zu verwenden. Pflanzqualität 4xv StU 18-20 cm.	
<u>8.5</u>	<u>Begrünung der privaten Grundstücke</u>	§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
8.5.1	Die unbebauten Grundstücksfreiflächen und die private Grünfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen "Außenbereich Hotel / Vordach Eingangsbereich" sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - eine Überdachung des Eingangsbereiches mit insgesamt einer max. Grundfläche von 500 m ² außerhalb der privaten Grünfläche - sonstige bauliche Anlagen (bspw. Terrassen, Freisitze, Außengastronomie, Pool) - außer Gebäude - mit insgesamt einer max. Grundfläche von 1.000 m ²	
8.5.2	Je angefangene 300 m ² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum in der Qualität 4 xv StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind aus der Artenauswahlliste A auszuwählen. Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.	
8.5.3	Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze und je 10 angefangene Pkw-Stellplätze einer Parkpalette gem. Nr. 6, ist ein großkroniger Laubbaum der Qualität 4xv StU 18-20 cm entsprechend der Artenauswahlliste A zu pflanzen. Bei Verwirklichung einer Parkpalette gem. Nr. 6 gilt zusätzlich: Mindestens 5 der erforderlichen Bäume sind mit Erdanschluss in die bauliche Anlage zu integrieren. Mindestens 50 % der seitlichen Abschlussflächen der baulichen Anlage sind mit einer geeigneten Fassadenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können nicht auf die Pflanzverpflichtung nach Festsetzung 8.5.2 angerechnet werden.	
8.5.4	In einem mind. 1 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Hecken anzupflanzen. Die Hecke ist einreihig anzulegen und als Formschnitthecke mit einer Höhe von min 1,4 m und max. 1,8 m zu unterhalten. Die Höhe wird gemessen ab OK der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Arten sind aus der Artenauswahlliste B auszuwählen. Pflanzqualität 2xv m.B. 125-150cm.	
8.5.5	In einem mind. 1 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Hecken anzupflanzen. Die Hecke ist einreihig anzulegen und als Formschnitthecke mit einer Höhe von min 1,0 m und max. 1,4 m zu unterhalten. Die Höhe wird gemessen ab OK der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Arten sind aus der Auswahlliste B auszuwählen. Pflanzqualität 2xv m.B. 125-150cm. Die Heckenbepflanzung darf durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.	

8.5.6	Dachbegrünung	
	In den Gebieten mit der Bezeichnung „DB“ sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden bis max. 15° Dachneigung zu mindestens 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke des Vegetationssubstrats muss mindestens 10 cm betragen.	
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit "GR" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht für Fußgänger für die Allgemeinheit zu belasten.	
10.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
10.1	Alle neu anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich von Bäumen sind nicht zulässig.	
10.2	<u>Pflanzlisten</u>	
10.2.1	Artenauswahlliste A (Bäume für die privaten Freiflächen)	
	Bäume 1. Ordnung: Spitz-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer platanoides 'Apollo' Ginkgobaum Ginkgo biloba Platane Platanus acerifolia Zerr-Eiche Quercus cerris Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia platophyllus	
	Bäume 2. Ordnung: Rot-Ahorn Acer rubrum 'Red Sunset' Rot-Ahorn Acer rubrum 'Oktober Glory' Rot-Ahorn Acer rubrum 'Armstrong' Schwarz-Erle Alnus glutinosa 'laciniata' Hainbuche Carpinus betulus Baum-Hasel Corylus colurna Gemeinde Esche Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Trauben-Kirsche Prunus padus Resista-Ulme Ulmus Resista 'Regal'	
	Bäume 3. Ordnung: Blumen-Esche Fraxinus ornus	
10.2.2	Artenauswahlliste B (Gehölze für Heckenpflanzen auf privaten Grundstücksflächen)	
	Die Hecken sind als geschnittene Hecken auszuführen.	
	Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus	
	Bäume 3. Ordnung: Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna (heimische Sträucher)	

10.2.3	<p>Artenauswahlliste C (Bäume für die öffentliche Parkanlage)</p> <p>Bäume 1. Ordnung:</p> <table border="0"> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides 'Apollo'</td></tr> <tr><td>Gemeine Esche</td><td>Fraxinus excelsior 'Atlas'</td></tr> <tr><td>Ginkgobaum</td><td>Ginkgo biloba</td></tr> <tr><td>Schwarz-Kiefer</td><td>Pinus nigra</td></tr> <tr><td>Zerr-Eiche</td><td>Quercus cerris</td></tr> <tr><td>Trauben-Eiche</td><td>Quercus petraea</td></tr> <tr><td>Rot-Eiche</td><td>Quercus rubra</td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td>Tilia cordata</td></tr> <tr><td>Sommer-Linde</td><td>Tilia platophyllus</td></tr> </table> <p>Bäume 2. Ordnung:</p> <table border="0"> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Schwarz-Erle</td><td>Alnus glutinosa 'laciniata'</td></tr> <tr><td>Baum-Hasel</td><td>Corylus colurna</td></tr> <tr><td>Espe, Zitter-Pappel</td><td>Populus tremula</td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium 'Plena'</td></tr> <tr><td>Resista-Ulme</td><td>Ulmus Resista 'Regal'</td></tr> </table> <p>Bäume 3. Ordnung:</p> <table border="0"> <tr><td>Blumen-Esche</td><td>Fraxinus ornus</td></tr> </table>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Apollo'	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Ginkgobaum	Ginkgo biloba	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	Zerr-Eiche	Quercus cerris	Trauben-Eiche	Quercus petraea	Rot-Eiche	Quercus rubra	Winter-Linde	Tilia cordata	Sommer-Linde	Tilia platophyllus	Feld-Ahorn	Acer campestre	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa 'laciniata'	Baum-Hasel	Corylus colurna	Espe, Zitter-Pappel	Populus tremula	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'	Resista-Ulme	Ulmus Resista 'Regal'	Blumen-Esche	Fraxinus ornus	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																																					
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Apollo'																																					
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior 'Atlas'																																					
Ginkgobaum	Ginkgo biloba																																					
Schwarz-Kiefer	Pinus nigra																																					
Zerr-Eiche	Quercus cerris																																					
Trauben-Eiche	Quercus petraea																																					
Rot-Eiche	Quercus rubra																																					
Winter-Linde	Tilia cordata																																					
Sommer-Linde	Tilia platophyllus																																					
Feld-Ahorn	Acer campestre																																					
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa 'laciniata'																																					
Baum-Hasel	Corylus colurna																																					
Espe, Zitter-Pappel	Populus tremula																																					
Vogel-Kirsche	Prunus avium																																					
Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'																																					
Resista-Ulme	Ulmus Resista 'Regal'																																					
Blumen-Esche	Fraxinus ornus																																					
10.2.4	<p>Artenauswahlliste D (Bäume für den Straßenraum)</p> <p>Bäume 1. Ordnung:</p> <table border="0"> <tr><td>Ginkgobaum</td><td>Ginkgo biloba</td></tr> <tr><td>Platane</td><td>Platanus acerifolia</td></tr> <tr><td>Zerr-Eiche</td><td>Quercus cerris</td></tr> </table> <p>Bäume 2. Ordnung:</p> <table border="0"> <tr><td>Schwarz-Erle</td><td>Alnus glutinosa 'laciniata'</td></tr> <tr><td>Purpur-Erle</td><td>Alnus x spaethii</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Baum-Hasel</td><td>Corylus colurna</td></tr> <tr><td>Hopfenbuche</td><td>Ostrya carpinifolia</td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium 'Plena'</td></tr> <tr><td>Resista-Ulme</td><td>Ulmus Resista 'Regal'</td></tr> </table>	Ginkgobaum	Ginkgo biloba	Platane	Platanus acerifolia	Zerr-Eiche	Quercus cerris	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa 'laciniata'	Purpur-Erle	Alnus x spaethii	Hainbuche	Carpinus betulus	Baum-Hasel	Corylus colurna	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'	Resista-Ulme	Ulmus Resista 'Regal'																	
Ginkgobaum	Ginkgo biloba																																					
Platane	Platanus acerifolia																																					
Zerr-Eiche	Quercus cerris																																					
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa 'laciniata'																																					
Purpur-Erle	Alnus x spaethii																																					
Hainbuche	Carpinus betulus																																					
Baum-Hasel	Corylus colurna																																					
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia																																					
Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'																																					
Resista-Ulme	Ulmus Resista 'Regal'																																					
11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB																																				
11.1	<p>In den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind zum Schutz vor Außenlärm innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen") und der DIN 4109-2:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"), „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:</p>																																					

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</i>	<i>Bürräume ^{a)} und ähnliches</i>
V	45	40
VI	50	45
VII	b)	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in der Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1:2016-07 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 zu reduzieren. Die Lärmpegelbereiche sind gem. Planzeichnung gekennzeichnet.

- 11.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "KV" sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung Eignungsnachweise zu führen, die Bodenpartien auszutauschen oder Mindestüberdeckungen (gemäß BBodSchV relevante Bodenschicht im Wirkungspfad Boden-Mensch) wie folgt herzustellen:
- im Bereich von Industrie- und Gewerbegrundstücke 10 cm,
 - im Bereich von Kinderspielflächen 35 cm,
 - bei Nutzgärten, in denen Obst oder Gemüse angebaut wird, 60 cm,
 - bei sonstigen Grünflächen 10 cm.

C Örtliche Bauvorschriften

Beschlussanlage 5

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 74 LBO

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.75.23 "Taylor Areal" in Mannheim-Vogelstang.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung.

§ 3

Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.
- (2) Für den Bereich "Dachlandschaft E-Gebäude" (siehe Planzeichnung) gelten folgende Vorschriften:
 - Die vorhandenen Dachgauben sind hinsichtlich Anzahl, Lage, Größe und Proportionen zu erhalten.
Änderungen aufgrund energetischer Sanierungen sind unter Beachtung des vorhandenen Erscheinungsbildes zulässig.
 - Ergänzende Belichtungselemente sind ausschließlich als Dachgauben oder als flächenbündige Fenster jeweils als Einzelelemente zulässig, wobei der durch Lage und Abstände der vorhandenen Dachgauben vorgegebene Gestaltungsrahmen (Abschnitte, Rhythmisierung) fortzuführen ist.
 - Zusätzliche Dachgauben sind hinsichtlich Größe und Proportionen analog zu den vorhandenen Dachgauben sowie in einer einheitlichen Materialität auszuführen.
 - Zusätzliche flächenbündige Fenster sind hinsichtlich Größe, Proportionen und Materialität einheitlich auszuführen.
 - Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) und andere als die genannten Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Vor baulichen Eingriffen bzw. vor Einreichung von Bauanträgen ist, bezogen auf die o.g. Vorschriften, ein Ausführungs- und Gestaltungskonzept mit dem Fachbereich Stadtplanung abzustimmen.

§ 4

Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Stadtbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.
- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe zulässig.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden von Gebäuden angebracht werden bzw. freistehend errichtet werden. Unzulässig ist die Errichtung auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) aufweisen. Der obere Abschluss der Werbeanlage darf nicht mehr als 10 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche (= 0,00 m) gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze liegen.
- (6) Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Fassaden darf 10 % der den Straßen zugewandten Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.
- (7) Entlang der B 38 / Havellandstraße sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der eigenen Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Für die Gestaltung gelten (1) und (2) sinngemäß. Freistehende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind in diesem Bereich nicht zulässig.

	§ 5 Einfriedungen	§ 74 (1) Nr. 3 LBO
(1)	Zulässig sind in einer Hecke stehende, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.	
(2)	Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe ist zulässig, wenn die Einfriedung um das entsprechende Maß der Überschreitung von der Grundstücksgrenze zurückgestellt wird.	
	§ 6 Ordnungswidrigkeit	
	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-11 dieser Satzung handelt.	
	§ 7 In-Kraft-Treten	
	Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 75.23 "Taylor Areal" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.	

D Kennzeichnungen

Beschlussanlage 6

	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
	Belastungen des Bodens wurden in den gekennzeichneten Teilbereichen des Plangebietes (KVF 1, KVF 25, KVF 26 und KVF "südl. Gebäude 400") festgestellt.	
	Innerhalb der KVF 1 wurden Kontaminationen nachgewiesen und schädliche Bodenveränderungen oder schädliche Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen. Für die betroffene Fläche wird das bereits laufende Grundwassermonitoring durch das Staatliche Hochbauamt Heidelberg weitergeführt.	
	Innerhalb der KVF 25 (Panzerwaschplatz) wurden Kontaminationen nachgewiesen. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Aushub des belasteten Bodenmaterials - Errichtung einer dauerhaften Grundwassermessstelle im Bereich des temporären Pegels BS1 als Beobachtungsmessstelle - Regelmäßige Überwachung der Grundwasserabstrommessstellen B 211/1 und B 212/1 (Abstromsicherung) 	
	Innerhalb der KVF 26 (Fläche des Biotops), sind Kontaminationen aufgrund von vermuteten Altablagerungen nicht auszuschließen. Außerhalb des eingezäunten Biotops wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt. Diese ergaben keine Hinweise, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser vorliegen.	
	Innerhalb der KVF "südl. Gebäude 400" wurden Kontaminationen nachgewiesen. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Deklarationsanalytik, ggf. mit ergänzender Probenahme und Entsorgung 	
	Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen weitere Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Grünflächen und Umwelt der Stadt Mannheim zu verständigen.	

E Hinweise

Beschlussanlage 7

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

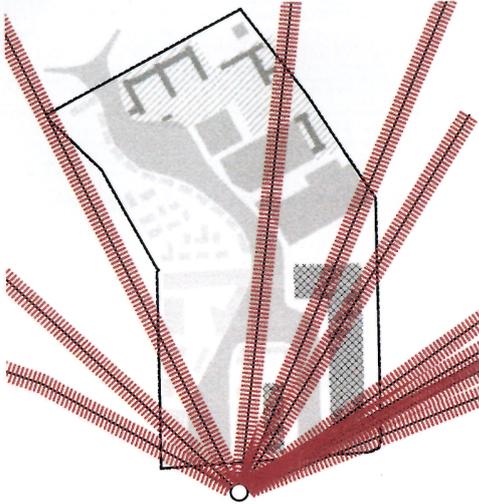
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zu-ständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde 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 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 22.01.2014 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 bzw. vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund 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. Somit sind alle nicht vorab untersuchten Bauflächen auf Grund der ausgedehnten und schweren Bombardierungen im 2. Weltkrieg als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

4	Wasserschutzgebiet	
	<p>Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal, rechtskräftig mit Verordnung vom 19. Mai 2009. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ vom 19.05.2009 des Regierungspräsidiums Karlsruhe i.V.m. den Schutzbestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellschutzgebieten (SchALVO) vom 20.02.2001 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.</p>	
5	Versickerung von Niederschlagswasser	
	<p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).</p> <p>Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157) zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.07.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007, Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, ist zu beachten.</p>	
6	Artenschutz	
	<p>Durch die Umsetzung der Planung kann es zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Beeinträchtigungen von Fledermausarten kommen. Daher sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Vögel und Fledermäuse zu ergreifen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Folgende CEF-Maßnahmen werden im Zuge der Planaufstellung umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufhängung künstlicher Nistkästen und Brutkäsen für die Vogelarten Turmfalke, Haussperling, Gartenrotschwanz und Mauersegler im Gebiet. - Vor Abriss und Fällung von Gebäuden und Gehölzen sind diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Befund sind vorlaufend geeignete Ersatzquartiere bereitzustellen. - Der an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Nistkasten mit Marderschutz für den Waldkauz ist im weiteren Verfahren auf Besatz zu untersuchen. Bei Befund sind vorlaufend geeignete Ersatzquartiere für den Waldkauz bereitzustellen. 	
7	Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG	
	<p>Innerhalb der Abgrenzungen des Feuchtgebietes und des Feldgehölzes sind die Vorschriften des § 33 NatSchG Baden-Württemberg in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585) zu beachten.</p> <p>Von der am 28.07.2015 erteilten naturschutzrechtlichen Ausnahme für einen geringfügigen Eingriff in das nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop wird kein Gebrauch gemacht. Ein Eingriff in das Biotop ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Nebenbestimmung "e" der Ausnahme - Die vorhandene Bewässerungsanlage (Windrad mit Brunnen) ist in Betrieb zu nehmen und dauerhaft zu betreiben - ist unabhängig davon umzusetzen.</p>	

8	Richtfunkstrecken
	<p>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.</p> 
9	Begrünte Überquerung der B38
	<p>Im Sinne der Vernetzung überörtlicher Grün- und Freiraumstrukturen in der Stadt Mannheim wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche durch eine Brücke über die B 38 nach Norden in den Käfertaler Wald fortgesetzt. Die Brücke soll als begrünte Überquerung für Fußgänger und Radfahrer ausgeführt werden.</p> <p>Die begrünte Überquerung der B 38 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtliche Sicherung der Brücke als zentrales Element der Grünvernetzung erfolgt in einem separaten Verfahren.</p>
10	Verkehrsflächen
	<p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihrer Höhenlage sind generelle Richtlinien für die Ausführungsplanung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen der weiteren Straßenplanung möglich.</p> <p>Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.</p>
11	Bodenverunreinigungen
	<p>Auf dem Gelände werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde unterhalb versiegelter Flächen Materialien mit Schadstoffbelastungen bis Einbauklasse 2.0 nach LAGA belassen bzw. eingebaut. Auf Vorhabenebene sind nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde Bodenaushubmassen zu prüfen und bei bestätigter Belastung abfallrechtlich zu behandeln bzw. zu entsorgen.</p>