

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 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Nr. 1.1.3 genannten
- Anlagen für Verwaltungen

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

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

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

- Bei Einzelhäusern gilt der festgesetzte Wert als maximal zulässiges Maß.

- Bei Doppelhäusern gilt der festgesetzte Wert als zwingend einzuhaltendes Maß; Unterschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für die beiden Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass profilgleiche Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen eingehalten werden.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Baulinie zugewandt ist, an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 ist zulässig.

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

Bei Doppelhäusern ist ausnahmsweise ein Zurücktreten von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien, die auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für die beiden Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass eine gemeinsame Gebäudeflucht eingehalten wird.

Bei Einzelhäusern ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, die den Baulinien gegenüber liegen, mit Wintergärten (d.h. Außenwände und Dachflächen aus transparenten Materialien) bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Die Wintergärten dürfen eine Höhe von 3,00 m (gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhe des Rohfußbodens) nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies auch für die Baulinien, die auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus - ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus - ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „Ga“ und „Cp“ festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze in den Bereichen mit zulässiger Bauweise „Einzelhaus“ in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude und in den Vorgartenzonen zulässig, wenn sie senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind.

Carports (Definition: Stellplatz mit Schutzdach, siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 5) sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus - ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „Ga“ und „Cp“ festgesetzten Flächen zulässig. Bei aneinander gebauten Carports sind profilgleiche Höhen einzuhalten.

Garagen sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus - ausschließlich in den in der Planzeichnung mit „Ga“ festgesetzten Flächen mit einem Mindestabstand von 5,00 m an der Zufahrtsseite zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Spielangebote zulässig, die der Versorgung von Schulkindern und kleineren Kindern (auch Kleinkinder mit Begleitung) dienen und summarisch bzw. wahlweise mit Elementen wie integriertem Kind-Eltern-Bereich, Gerätespielplatz, Sandflächen, Flächen für Bodenspiele ausgestattet sind.

Fußwege und Aufenthaltsbereiche sind in wasserdurchlässiger (d.h. Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden Freiflächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser sichergestellt ist.

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

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

8. 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)

8.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B1 (Bäume auf öffentlichen Flächen, siehe B 8.7.1) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, drei- bis viermal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips abgewichen werden.

8.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 8.7.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, drei- bis viermal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 8.7.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, drei- bis viermal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Anpflanzen von Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Schnithecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Sträucher gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnithecken, siehe B 8.7.3) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm, mit einem Pflanzabstand von 1,00 m in eine Vegetationsschicht einzubringen.

8.4 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Hoffläche dienen, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken, siehe B 8.7.3) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm, mit einem Pflanzabstand von 1,00 m in eine Vegetationsschicht einzubringen (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 8).

8.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen und Carports sind 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. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

8.6 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,50 m um die Krone sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume ähnlicher Wuchsordnung zu ersetzen.

8.7 Artenauswahllisten

8.7.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume auf öffentlichen Flächen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus hybrida	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

8.7.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Apfel

Prunus spec.	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

8.7.3 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.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

9. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 0,70 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

10. **ERDGESCHOSSFUßBODENHÖHE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

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

- Bei Einzelhäusern darf die EFH maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bei Doppelhäusern muss die EFH zwingend 0,20 m über der Bezugshöhe liegen. Überschreitungen bis zu einem Wert von 0,30 m oder Unterschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für beide Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass profilgleiche EFH eingehalten werden.

Die Bezugshöhe ist die Höhenlage der Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Baulinie zugewandt ist, gemessen an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße (ehem. Festplatz)“ in Mannheim-Wallstadt.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-11 dieser Satzung.

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

- (1) Bei Einzelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° und mit einer Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung zulässig.
Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° und mit einer Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung zulässig. Geringere Dachneigungen bis 30° sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für die beiden Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass profilgleiche Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen eingehalten werden.
- (2) Dacheinschnitte (z.B. Loggien), Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- (3) Aneinander gebaute Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung und Dachüberständen einheitlich zu gestalten.
- (4) Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 8.5).
- (5) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen bei Hauptgebäuden dieselbe Neigung wie die Dachflächen aufweisen. Bei Garagen und Carports dürfen sie die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen; sie müssen gegenüber den Außenkanten der Dachflächen um mindestens 0,5 m zurückgesetzt sein.

§ 4

Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden Materialien, die Blendwirkungen verursachen, ist nicht zulässig.
- (2) Aneinander gebaute Doppelhäuser sind hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

§ 5

Gestaltung der Carports

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Carports sind geschlossene Wandflächen nur an ihrer Rückseite, d.h. an der von der Planstraße abgewandten Seite, zulässig. Die übrigen Seiten der Carports und insbesondere die Zufahrtsseite müssen vollständig offen sein.

§ 6

Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) sind nur am Ort der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung einer maximalen Größe von 0,25 m² zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
 - Automaten,
 - Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

§ 7

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) ist dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.
- (2) Aufschüttungen sind maximal bis zur jeweiligen festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig.
- (3) Abgrabungen sind nur an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzugangs zulässig. Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die unter das natürliche Geländenniveau reichen, sind nicht zulässig.

§ 8

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) In der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) sind Einfriedungen nicht zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus Laubgehölzen – gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung B 8.3 – auch mit darin eingezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder als offene senkrechte oder waagerechte Holz-Lattenkonstruktionen jeweils bis 1,20 m Höhe zulässig.
Entlang der öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe – gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung B 8.3 – auch mit darin eingezogenem Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,20 m Höhe oder als offene senkrechte oder waagerechte Holz-Lattenkonstruktionen bis 1,20 m Höhe zulässig.
- (2) Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich ist ein Zwischenraum von mindestens 0,10 m zu belassen.
- (3) Bei Doppelhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden / Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m – gemessen ab Oberkante der Terrasse – und bis zu einer Länge von 3,00 m – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.

§ 9

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird (siehe auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 4.1).

§ 10

Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Satellitenempfangsanlagen (z.B. Parabolantennen) sind nur auf dem Dach zulässig und in der Farbe der Dachhaut auszubilden, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Satellitenempfangsanlage je Wohngebäude ist unzulässig.

§ 11

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-10 dieser Satzung handelt.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße (ehem. Festplatz)“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Wallstadt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE

1. VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 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.

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

3. SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGSTRASSEN

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

4. TRINKWASSERNOTBRUNNEN

Im Bereich der neuen Planstraße befindet sich der Trinkwassernotbrunnen F 38 (siehe Planzeichnung). Der Zugang (auch für Wartungsarbeiten) und die Funktionstüchtigkeit der Anlage sind grundsätzlich zu erhalten.

5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157) zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9 S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007 ist zu beachten.

6. BODENSCHUTZ

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

7. 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.

8. KAMPFMITTEL

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg (KMBD) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.10.2015 (AZ 16-1115.8/MA-3012) stuft diesen als bombardierten Bereich ein, in dem das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Insbesondere stellt der KMBD explizit fest, dass der Geltungsbereich mit Sprengbomben bombardiert wurde, so dass das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im gesamten Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund ist es in jedem Fall erforderlich, dass sämtliche Flächen im Geltungsbereich vor dem Beginn von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund in Absprache mit dem KMBD auf Kampfmittel überprüft werden.

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.

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

9. GESTALTUNG VON STANDPLÄTZEN FÜR ABFALLBEHÄLTER

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschaftssatzung 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.