

<b>B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
--

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**§ 9 Abs. 1 BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**Gewerbegebiet (GE)**

**§ 8 BauNVO**

Zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. (siehe Ziffer 7.2)

**§ 1 Abs. 4 BauNVO**

Nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**§ 1 Abs. 5 BauNVO**

**§ 1 Abs. 6 BauNVO**

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

**§ 18 BauNVO**

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen: 93,50 m üNN

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist als Höchstgrenze über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe kann auf maximal 10% der Dachfläche durch Treppenhäuser, technische Anlagen sowie durch Anlagen regenerativer Energien um bis zu 1,50m überschritten werden, wenn diese um die Höhe der Anlage zur Traufkante zurückversetzt angeordnet werden.

## **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

**§ 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Zulässig ist eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten.

## **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

### **3.1 Geschlossene Bauweise**

**§ 22 BauNVO**

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

### **4.1 Flächen für Stellplätze**

**§ 12 BauNVO**

Zulässig sind Stellplätze, die in den jeweils ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

## **4.2 Nebenanlagen**

## **§ 14 BauNVO**

Zulässig sind ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen, die in unmittelbarem Nutzungszusammenhang mit der Hauptnutzung des Grundstückes stehen.

## **5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERDUNSTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

## **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zulässig ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Bebauungsplangebiet über Füllkörperrigolen zu versickern. Ein Überlauf von den Rigolen zur neuen Regenrückhalteverdunstungs-/versickerungsmulde, südlich des Bebauungsplangebietes, ist zulässig.

## **6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR-ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT**

## **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **6.1 Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

#### **6.1.1 Habitatstrukturen für die Mauereidechse**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, dass sie mindestens 50 ausgewachsenen Exemplaren der Mauereidechse dauerhaften Lebensraum bieten. Hierzu sind bei der Gestaltung der Außenanlagen in ausreichendem Umfang essentielle Eidechsen-Habitatstrukturen, wie Sand- und Schotterflächen, Gabionen oder Felsblöcke, Gehölzränder sowie Flächen mit niedrigem und / oder schütterem Bewuchs zu integrieren.

#### **6.1.2 Niststätten für den Hausrotschwanz (CEF-Maßnahme)**

An den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle zwei Niststätten für den Hausrotschwanz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

## 6.2 Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

### 6.2.1 Lebensräume für die Mauereidechse (CEF-Maßnahme)

Eine Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 ist als Grünfläche so zu gestalten, dass dort die Lebensraumfunktionen von 120 ausgewachsenen Mauereidechsen aus dem Geltungsbereich weiterhin erfüllt werden. Hierzu sind die folgenden Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung der Gehölze mit Ausnahme von erhaltenswerten Bäumen und von zehn Gebüsch / Gestrüppen mit jeweils 15 m<sup>2</sup> Größe.
- Anlage von südlich, westlich und östlich exponierten Böschungsabschnitten des Verdunstungsbeckens mit Wasserbausteinen.
- Anlage streifenförmiger Steinschüttungen mit 1,5 m - 2 m Breite auf rund 20 % der Fläche außerhalb des Verdunstungsbeckens.
- Wiederkehrende Mahd der sonstigen Flächen zur ganzjährigen Bereitstellung niedriger Vegetationsstrukturen.

### 6.2.2 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der Mauereidechse (FCS-Maßnahme)

Entsprechend der Anzahl von Mauereidechsen, für die dauerhaft im Bereich des neuen Betriebshofs Lebensräume verloren gehen (326 Exemplare), werden Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands durchgeführt (FCS-Maßnahmen). Die Maßnahmen sind in Abstimmung zwischen der Stadt Mannheim mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 55 und 56, festgelegt.

### 6.2.3 Nistkästen für die Kohlmeise (CEF-Maßnahme)

An Bäumen auf dem Grundstück Flst. Nr. 19913 nördlich des Geltungsbereichs und der Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905, die als Grünfläche mit Lebensräumen für die Mauereidechse anzulegen ist (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 6.2.1), sind jeweils zwei Nistkästen für die Kohlmeise aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten und bedarfsweise zu ersetzen.

#### 6.2.4 Erhaltung und Anlage von Niststrukturen für die Klappergrasmücke

Bei Beseitigung der Gehölze im Rahmen der Gestaltung einer Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 als Grünfläche sind 10 Gebüschen/Gestrüppen mit jeweils 15m<sup>2</sup> Größe zu erhalten (vgl. 6.2.1).

Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf der Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 sind Straucharten zu verwenden, die von der Klappergrasmücke bevorzugt als Neststandort genutzt werden (z. B. Schlehe, Weißdorn).

### **7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

#### **7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räumen, vgl. Nr. 3.16 DIN 4109-1 (DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 gemäß Eintrag in der Planzeichnung für den Lärmpegelbereich V, VI bzw. VII einhalten.

**Tabelle 1 Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7**

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, ges}$ in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 8	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	[dB]	[dB]	[dB]
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	*	50

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Juli 2016, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachzuweisen.

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.

## 7.2 Emissionskontingente

## § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, vom Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GE festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ am Tag / in der Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> in Richtung der Sektoren		
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
TF 1	56 / 41	65 / 50	56 / 47
TF 2	63 / 48	72 / 57	63 / 54

Die Teilflächen, die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Bezugspunkt sowie die Richtungssektoren mit ihren Anfangs- und Endwinkeln (Drehung im Uhrzeigersinn, Norden=0°):

**Tabelle 2 Koordinaten des Bezugspunktes**

	Koordinaten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem	
	Rechtswert	Hochwert
Bezugspunkt	3464559,00	5480034,00

**Tabelle 3      Richtungswinkel der Sektoren**

<i>Sektor</i>	<i>Richtungswinkel</i> <i>(Norden = 0°, Drehung im UZS)</i>	
	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>
<i>A</i>	<i>&gt;250</i>	<i>360</i>
<i>B</i>	<i>&gt;0</i>	<i>178</i>
<i>C</i>	<i>&gt;178</i>	<i>250</i>

Die Einhaltung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag), Abschnitt 4.5 und 5.

Die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans Nr. 83.28.1. Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \leq L_{IK}$$

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort.



Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

**8. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

**8.1 Bäume anzupflanzen im Bereich der Freianlagen (Innenhof- und Randbereiche)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 9 großkronige Laubbäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Stammumfang min. 20-25 cm, 3 - 4 x verpflanzt
- Baumart: siehe Auswahlliste B1 (Bäume 1) und B2 (Bäume 2)

**8.2 Bäume anzupflanzen im Bereich der Stellflächen**

Im Bereich der Stellflächen im Süden des Geltungsbereichs sind 10 Bäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Stammumfang min. 18-20 cm, 3 - 4 x verpflanzt
- Baumart: Auswahlliste B1 (Bäume 1)

### **8.3 Begrünung der Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht zur Erschließung der Gebäude und Stellflächen innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu erhalten. Bei Strauchpflanzungen sind Arten der Auswahlliste S (Sträucher) zu wählen.

### **8.4 Festsetzung zur Dachbegrünung**

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

### **8.5 Fassadenbegrünung**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen ca. 720m<sup>2</sup> Fassadenflächen begrünt werden.

Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet werden.

### **8.6 Baum zu erhalten**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist der Baum abgängig, muss er vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzung ersetzt werden.

## 8.7 Artenauswahllisten

### 8.7.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume 1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

### 8.7.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume 2)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

### 8.7.3 Artenauswahlliste S (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)