

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	12.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	02.02.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung		06.02.2006 - 17.02.2006
Wiederholte Planauslegung		24.04.2006 - 05.05.2006
Bürgerversammlung		22.11.2006
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.02.2006 - 17.03.2006
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	27.02.2007
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.03.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung		08.03.2007 - 10.04.2007
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.03.2007 - 10.04.2007

Mannheim, 23.07.07
 FACHBEREICH STÄDTEBAU
Meinert

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser **Satzung(en)** (Stand: 29.05.2007) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 24.07.2007 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 29.7.07
 OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 28.07.2007
 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 02.08.2007 in Kraft getreten.

Mannheim, 2.8.07
 FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

87.15.1

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

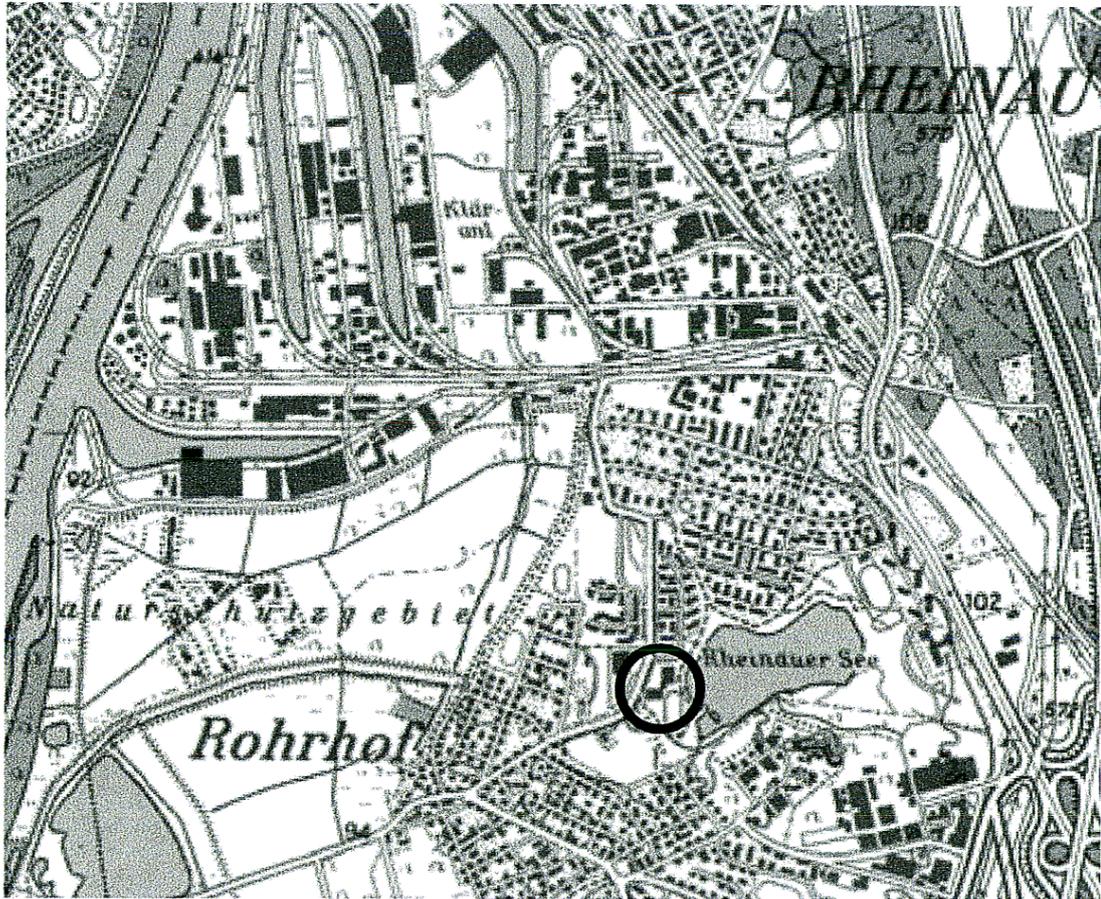
Satzung (gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V. m. § 4 GemO)

**EHEM. TENNISANLAGE - RHEINAUER SEE
IN MANNHEIM - RHEINAU**

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 87.15)

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)**STADTMANNHEIM**

Übersichtslageplan



Zu diesem BPlan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar).

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 279 / 2007.

Im AUT am 11.07.2007.

Im GR am 24.07.2007.

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

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

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

WR

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe
Grundfläche	Firsthöhe
Bauweise	Vermaßung des Baufensters

GRZ z. B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

GR z. B. 256 m² Grundfläche (§ 16 BauNVO)

z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

WH_{max} z. B. 7,5 m Wandhöhe als Höchstmaß (§ 16, 18 BauNVO)

FH_{max} z. B. 10,4 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)

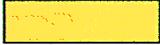
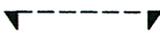


Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
ST	Stellplätze
TGa	Tiefgarage
Na	Nebenanlagen
Ga	Garagen

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
ÖV	Öffentliche Verkehrsfläche
PV	Private Verkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich
	Fuß- und Radweg
	Fußweg
	Privatweg
STp	Stellplätze, privat
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

	Grünfläche
PG	Private Grünfläche

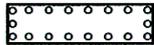
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anzahl der Bäume (z. B. 4)
die genaue Lage wird mit der
Straßenherstellungsplanung festgelegt



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1, A2

Anpflanzfläche 1, Anpflanzfläche 2



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



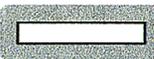
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege

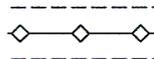


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9. Hinweise



Höhe in Metern über Normalnull (Planhöhen Stand Januar 2007)



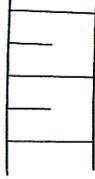
Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

LPB z. B. II

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109



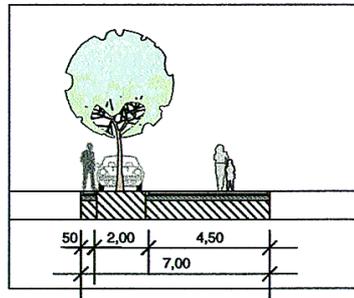
Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche



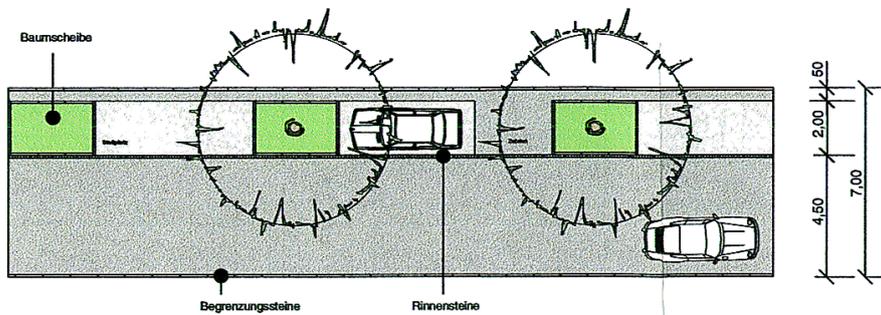
Ausbildung einer Böschung zwischen den Seevillen,
maximaler Neigungswinkel der Böschung 45°

Gestaltung der Verkehrsflächen - Prinzipdarstellung

Innere Ringschließung

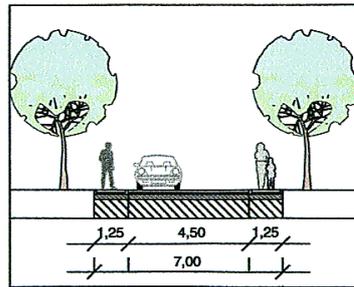


Regelquerschnitt

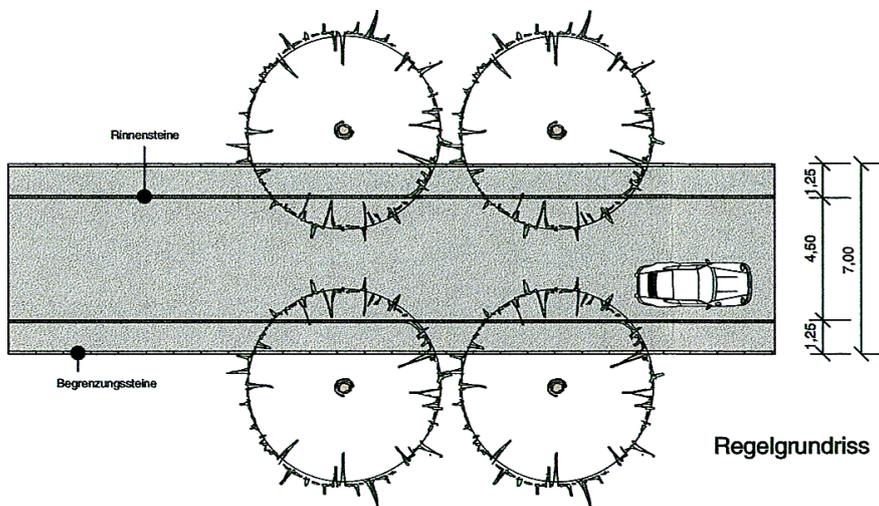


Regelgrundriss

Zufahrt /Querspange



Regelquerschnitt



Regelgrundriss

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 Reine Wohngebiete (WR)

§ 3 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen

§ 3 Abs. 2 BauNVO

WR 1 - WR 4:
Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

**§ 3 Abs. 3 i. V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**

WR 1 - WR 4:
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Zulässige Grundfläche (GR)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO
	WR 4: Im Baugebiet WR 4 wird eine zulässige Grundfläche von 256 m ² festgesetzt.	
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO
	WR 1a, WR 1b, WR 2a, WR 2b: Die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten WR 1a, WR 1b, WR 2a und WR 2b beträgt 0,4.	
	WR3: Im Baugebiet WR 3 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,3.	
2.3	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO
	WR 1 - WR 4: Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.	
2.4	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
2.4.1	<u>Wandhöhe</u>	
	WR 1 - WR 4: Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
	Die Wandhöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.	
	Maßgebend ist hierbei die, dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten zukünftigen Straßenbegrenzungslinie.	
	Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.	

2.4.2 Firsthöhe**WR 1 - WR 4:**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem zukünftigen Straßenniveau und der Oberkante der Dachhaut des Firstes. Maßgebend ist hierbei die, dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche an der, dem Grundstück zugewandten, zukünftigen Straßenbegrenzungslinie.

Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.

3. BAUWEISE**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB****3.1 Offene Bauweise****§ 22 BauNVO****WR 1a, WR 1b, WR 3, WR 4:**

Für die Baugebiete WR 1a, WR 1b, WR 3 und WR 4 wird gemäß Planzeichnung offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche****§ 23 Abs. 1 i. V. m.
§ 16 Abs. 5 BauNVO****WR 1 - WR 4:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

- 3.2.1 Zulässiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie § 23 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO
- WR 2a, WR 2b:
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Der Anteil der zulässigen Rücksprünge darf maximal 30 % je Fassade betragen.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist nicht zulässig.
- 3.2.2 Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO
- WR 3:
Im Baugebiet WR 3 können die seitlichen Baugrenzen zueinander überschritten werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass eine nicht überbaubare Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt. Die Fläche ist von Bebauung dauerhaft freizuhalten.
- WR 4:
Im Baugebiet WR 4 können die festgesetzten Baugrenzen im Norden und Süden für die Errichtung seitlicher Treppenanlagen überschritten werden, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen ist.
- 3.2.3 Nicht zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO
- WR 1a, WR 1b, WR 3:
In den Baugebieten WR 1a, WR 1b und WR 3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch im geringfügigen Ausmaß, über die straßenseitig gelegenen Baugrenze nicht zulässig.
- 3.2.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen § 23 Abs. 5 i. V. m. §§ 14, 16 Abs. 5 BauNVO
- WR 1 - WR 4:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer in den zeichnerisch festgesetzten Flächen, nicht zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 i. V. m.
§§ 14, 16 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch außerhalb zeichnerisch festgesetzten Flächen zugelassen werden.

3.3 Ausnahmen

§ 31 Abs. 1 BauGB

3.3.1 WR 2b, WR 3:

Für den zwischen den Baugebieten WR 2b und WR 3 zeichnerisch dargestellten Privatweg kann folgende Ausnahme erteilt werden:

Der Privatweg kann entfallen, wenn den Erschließungserfordernissen anderweitig entsprochen werden kann. In diesem Fall kann die südliche Baugrenze im WR 2b ausnahmsweise um maximal 2,0 m in Richtung Süden überschritten werden.

3.3.2 WR 4:

Zur Optimierung der Gebäudestellung und der Erschließung können die Baufenster im WR 4 um bis zu 7,0 m parallel zur westlich gelegenen Straßenverkehrsfläche verschoben werden, sofern nachgewiesen wird, dass die geplanten Änderungen städtebaulich und klimaökologisch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorrufen.

Die Abstände der drei nördlich und der drei südlich des zentralen Seezuganges (Fußweg) gelegenen Baukörper sind in diesem Fall einander anzugleichen.

Eine Verschiebung in Richtung der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie in Richtung des Rheinauer Sees ist nicht zulässig.

Bei Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Verschiebung der Baufenster im Baugebiet WR 4 kann der zentrale Seezugang (Fußweg) zwischen dem nördlich und dem südlich des Fußweges gelegenen Baufenster vermittelt werden.

4. HÖCHSTMAßE FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

WR 1b:

In den mit WR 1b bezeichneten Baugebieten sind Wohnbaugrundstücke nur bis zu einer Größe von maximal 600 m² zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**5.1 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO****5.1.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO**

WR 1 - WR 3:

Stellplätze und Carports sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur in der mit GA bezeichneten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den mit ST bezeichneten Flächen sind nur oberirdische Stellplätze zulässig.

5.1.2 Zulässigkeit von Tiefgaragen § 12 Abs. 6 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Tiefgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.3 Ausnahmen § 12 Abs. 6 BauNVO

WR 4:

Im Baugebiet WR 4 können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zugelassen werden, nachdem die dort zulässige Tiefgarage errichtet wurde. Diese sind lediglich im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und nur bis zu einer Tiefe von 7,5 m, gemessen von der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie, möglich.

Nicht zulässig

Nicht zulässig ist die Errichtung von Garagen und Carports.

5.2 **Nebenanlagen** § 14 BauNVO

5.2.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 3:

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind je Grundstück nur bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² und einer mittleren Wandhöhe, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, von 2,75 m zulässig.

WR 1a, WR 3:

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit der Zweckbestimmung "Na" zulässig.

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN-
GEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

WR 1b:

In den mit WR 1b bezeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

WR 4:

In den mit WR 4 bezeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude sechs Wohnungen zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7.1 Zulässige und nicht zulässige Nutzungen

WR 3:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Hausgärten, gemeinschaftliche Freianlagen und Kleinkinderspielplätze mit baulichen Nebenanlagen wie Pergolen, Schutzdächer und offene Spielgeräte zulässig. Nicht zulässig sind bauliche Nebenanlagen mit geschlossenen Wandkonstruktionen (z. B. Spielgeräte in Form von burgartigen Holzkonstruktionen).

Bei den zulässigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass dadurch Belüftungseffekte nicht eingeschränkt werden.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind vereinzelte Strauchpflanzungen zulässig. Dabei darf eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschritten werden.

7.2 Ausnahmen**§ 31 Abs. 1 BauGB****7.2.1 WR 3:**

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Fläche zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben, die Baugrenzen im WR 3 zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhalten Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

7.2.2 WR 3, WR 4:

Auf den Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet WR 3 und dem Baugebiet WR 4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass dieser barrierefrei ausgebildet werden kann.

Als Ersatz ist dafür ein barrierefreier Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit folgendem Verlauf zu erstellen und öffentlich rechtlich zu sichern:

Von der südlichen Erschließungsstraße in südlicher Richtung über die von Bebauung freizuhalten Fläche im Baugebiet WR 3 entlang der rückseitigen Grundstücksbereiche in östlicher Richtung bis zum Uferweg.

Die im Baugebiet WR 3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind in diesem Fall um die erforderliche Breite nach Norden zu verschieben.

Bei Errichtung des Ersatzweges ist die entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Ein eventuell festgestelltes Kompensationsdefizit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes auszugleichen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB****8.1 Straßenverkehrsflächen****8.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die mit ÖV bezeichnete Fläche wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die „Öffentliche Verkehrsfläche“ ist als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8.1.2 Private Verkehrsflächen

Die mit PV bezeichnete Fläche wird als „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, Fußgängerbereich“, „Fuß- und Radweg“, „Fußweg“, „Privatweg“ und „Private Stellplätze“ festgesetzt.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****9.1 Niederschlagswasserversickerung**

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 270 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor der Einleitung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und gegebenenfalls einer Behandlungsanlage zuzuführen.

**10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGE GEFAHREN
IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN
EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER
MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU
TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN
TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

Aus Gründen des Klimaschutzes wird ein Verbrennungs-
verbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle
festgesetzt.

10.1 Ausnahmen § 31 Abs. 1 BauGB

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig)
in Ölbrennwertgeräten,
- Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder
Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,
- Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben
werden.

**11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Die Pflanzgruben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat (z. B. Mischung aus Rheinsand 0/1, Rhein-Main-Sand 0/8 und Orgabo 0/4) aufzufüllen.

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Bei den Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese weitestgehend in gleichen Abständen zueinander zu erfolgen haben.

11.1 Einzelbäume

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

11.2 Dachbegrünung**11.2.1 Dachflächen von Wohngebäuden****WR 1 - WR 4:**

Dachflächen in den Baugebieten WR 1 - WR 4 sind zu mindestens 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

11.2.2 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen**WR 1 - WR 4:**

Dachflächen in den Baugebieten WR 1 - WR 4 von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

11.2.3 Tiefgaragen**WR1 - WR 4:**

Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen wie Gebäude, Stellplätze, Zuwege- und Zufahrten überstanden sind, sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

11.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**11.3.1 Heckenanpflanzung A1****WR 3, WR 4:**

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- 3 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

11.3.2 Ausnahmen

§ 31 Abs. 1 BauGB

WR 3:

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Flächen zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben, die Baugrenzen im WR 3 zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

11.3.3 Heckenanpflanzung A2**WR 4:**

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
 - 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm
- nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:
- 2 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

11.4 Begrünung der Grundstücksflächen**WR 1 - WR 4:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind:

- ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung und mindestens
- zwei standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Qualitäten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
 - 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm
- nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**12.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die zeichnerisch umgrenzten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Die DIN 18920, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11, ist zu berücksichtigen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ in Mannheim.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 10 dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) In allen Baugebieten darf die Sockelhöhe = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB EG) maximal 0,8 m betragen.

Bezugspunkt ist die Höhe der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Ergeben sich bei einem Sockel Schnittpunkte mit der OKFFB EG, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Sockelhöhe maßgebend.
- (2) In dem Baugebiet WR 4 muss sich das Dachgeschoss durch einen Material- und/oder Farbwechsel in der Fassade von den darunter liegenden Geschossen absetzen.
- (3) Bei der Errichtung von Nebenanlagen, die in den Baugebieten WR 1 - WR 4 zulässig sind, ist bezogen auf eine Hauszeile oder bauliche Gruppierung eine einheitliche Gestaltung (Material, Höhe und Farbgebung) sicherzustellen.
- (4) Carports sind nur als selbstständige, d. h. nicht mit der Hauptanlage verbundene, allseits offene und überdachte Stellplätze zulässig (z. B. aus korrosionsgeschütztem Stahl, Aluminium, Holz).

§ 4**Dachform, Dachneigung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.

§ 5**Dacheinschnitte, Gauben**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Gauben und Dacheinschnitte sind im Baugebiet WR 1 nicht zulässig.

§ 6**Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten sind mit geeigneten Materialien, die sich für eine Begrünung eignen, zu überdecken (z. B. Rankseile). Dabei ist die lichte Höhe der jeweiligen Ab-/Zufahrt zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise ist eine pergolenartige Überdeckung zulässig.

§ 7**Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO)

- (1) In den Baugebieten WR 1a, WR 1b und WR 3 ist eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m über die gesamte Grundstücksbreite vorzuhalten. Die Vorgartenzone muss eine Grünfläche sein.
- (2) In der Vorgartenzone sind in den dafür ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.
- (3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45°.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.

Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen zulässig.

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

- (1) Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als transparente Zäune zugelassen. Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 1,5 m.

§ 9**Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter****(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- (1) Die Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Hainbuchen oder Liguster einheitlich zu gestalten. Zudem ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

§ 10**Abstellplätze für Fahrräder****(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)**

- (1) Fahrradstellflächen sind auf dem Grundstück selbst oder in den Gebäuden in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die Flächen zum Abstellen von Fahrrädern müssen leicht erreichbar und zugänglich sein. Sie dürfen im Freien liegen, wenn Sie durch eine Überdachung wettergeschützt sind. Der Flächenbedarf für einen Fahrradabstellplatz beträgt 1,5m² (ca. 1,90 x 0,60 m zuzüglich Verkehrsfläche).
- (2) Für jede Wohnung müssen mind. zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

§ 11**Ordnungswidrigkeit**

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

§ 12**In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE

1. Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (Bod SchG) 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.

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

Dies gilt insbesondere für die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage. Diese liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

3. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel. Vor Ausführung von Baumaßnahmen wird daher eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren für erforderlich gehalten.

Es wird empfohlen, bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.

4. 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 der Gemeinde, anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser 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, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen. Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-) Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

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

5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

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.

Laut DVGW-Regelwerk (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.), Arbeitsblatt G 463 (Gasleitungen aus Stahlrohren für einen Betriebsdruck > 16 bar - Errichtung) dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. Bzgl. der vorhandenen Gashochdruckleitung (DN 100) ist eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2,0 m links und 2,0 m rechts der Leitungsachse) zu beachten. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung sind unzulässig.

6. Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

7. Grundwasser

Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 63.21 der Stadt Mannheim) zu informieren.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich II

- 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich III

- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich IV

- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) des Außenbauteiles in dB Raumarten

Es wird empfohlen kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Bei der Ausbildung der Zufahrten und Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum notwendig sein. Es ist nachzuweisen, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherstellung der o. g. Innenpegel der angrenzenden Nachbargebäude ausreichen.

9. Wegerecht der Stadt Mannheim

Im Plangebiet besteht ein Wegerecht der Stadt Mannheim (dingliches Recht für die öffentliche Nutzung). Das Wegerecht stellt den Zugang von der Rohrhofer Straße über die Zufahrt (Privatstraße) zur Wasserski-Anlage sicher.

E ARTENAUSWAHLLISTEN

1. Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

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 mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Gewönl. Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

F RECHTSGRUNDLAGEN

Den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, gültigen Fassung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58, BGBl.- III 213-1-6).