Zu diesem BPlan ist ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

Planfassung für die Ausfertigung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V 647 / 2014
im AUT am 20.01.2015
im GR am 10.02.2015

VERFAHRENSVERMERKE

Informelle Planungsinformation		
Öffentliche Bekanntmachung der informellen Planungsinformation		14.11.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit		
Planauslegung		18.11.2013 - 06.12.2013
Beteiligung der Behörden		18.11.2013 - 10.01.2014
Bezirksbeirat Rheinau öffentlich		04.06.2014
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	05.06.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.06.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses wiederholt	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.07.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2BauGB)	
Planauslegung		20.06.2014 - 21.07.2014
Planauslegung wiederholt		08.08.2014 - 08.09.2014
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.06.2014 - 22.07.2014
Beteiligung der Behörden wiederholt	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.08.2014 - 11.09.2014

Mannheim, 26.02.2015
FACHBEREICH STADTPLANUNG i.V.

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzungen (Stand: 24.10.2014)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 10.02.2015
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 05. MRZ. 2015
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 4. März 2015
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB
am 19.03.2015 in Kraft getreten.

Mannheim, 19.03.2015
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN 87.15.2

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

AM RHEINAUER SEE - WESTUFER
IN MANNHEIM - RHEINAU

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15)

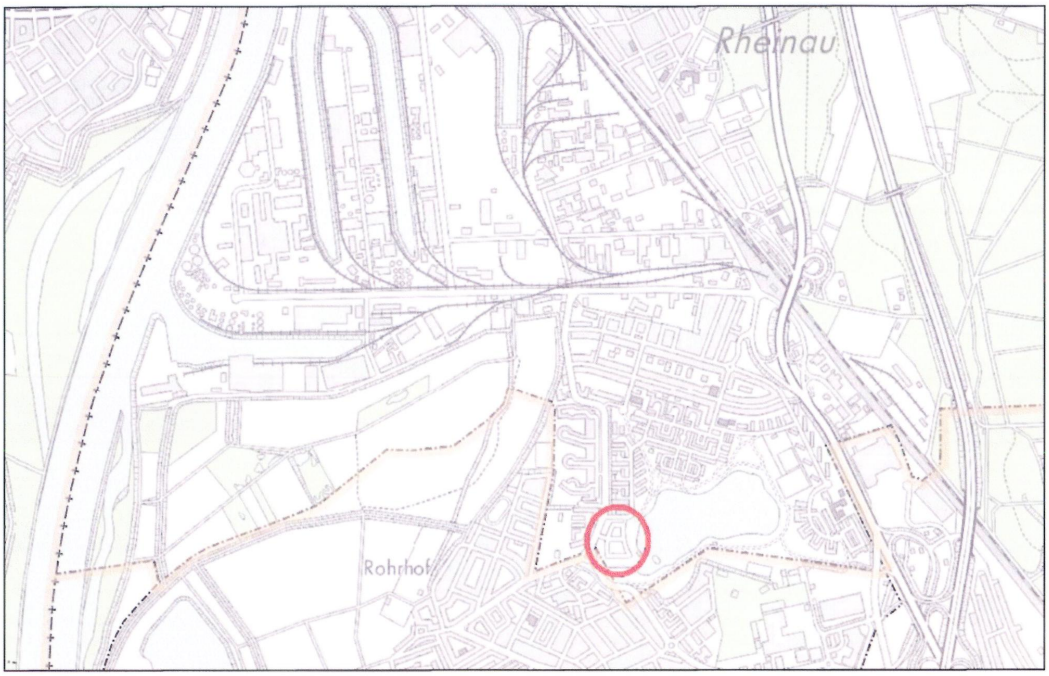
MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM
Fachbereich Stadtplanung

60.14.0 - 87.15.2 61.26.1 - 87.15.2

LEGB_87_15_2	Rechtskraft: 19.03.2015

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



INVESTOR:

NCC

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Ruiter Straße 1 73734 Esslingen

Tel. 0711 34 595 -0
Fax 0711 34 595 -70

www.re2area.com
info@re2area.com

STADTMANNHEIM²
Fachbereich Stadtplanung

Projektleitung: Herr Becker
Frau Mergenthaler

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 30.04.2014 wird bestätigt.

Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

A PLANZEICHENERKLÄRUNG
Beschlussanlage 03

Planzeichen gemäß 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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Allgemeines Wohngebiet	Gebäudehöhe maximal		Grundflächenzahl / max. Grundfläche		Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse	Bauweise		Dachform
WA	GH1	GH2	GRZ § 19(2) BauNVO	GRZ mit Überschr. nach § 19(4) BauNVO	GFZ / Vollgeschosse	**a**bweichend/ **o**ffen	**E**inzelhaus **D**oppelhaus **H**ausgruppe	Flachdach, flach gen. Pultdach
1a	10,50m	16,0m	0,55	0,85	1,9 / IV	a	E, D, H	FD, PD
1b	10,50m	16,0m	0,45	0,80	1,6 / IV	a	E, D, H	FD, PD
2a	10,0m		0,3	0,45	II	o	E, D, H	FD, PD
2b	10,0m		0,4	0,6	II	o	E, D, H	FD, PD
2c	10,0m		0,35	0,53	II	o	E, D, H	FD, PD
3a	10,0m		0,3	0,45	II	o	E, D	FD, PD
3b	10,0m		0,4	0,6	II	o	E, D	FD, PD
4	7,0m		0,3	0,45	II	o	E, D	FD, PD

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Flächen für Stellplätze (ST), Carports und Stellplätze (CP), Garagen, Carports und Stellplätze (GA), Tiefgaragen (TG)
(§ 12 BauNVO)

Flächen ohne Nebenanlagen (siehe auch Ziffer 4.3.4)

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

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Gehweg

Straßenbegrenzungslinie (Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)

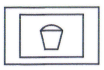
private Verkehrsfläche (siehe auch Ziffer 9)

privater Fußweg (siehe auch Ziffer 9)

private Fläche besonderer Zweckbestimmung: Besucherstellplätze

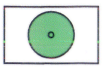
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (siehe auch Ziffer 9)

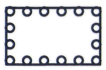


privater Kinderspielplatz (siehe auch Ziffer 9)

7. Anpflanzen oder Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



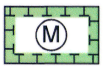
Anpflanzen von Bäumen (siehe auch Ziffer 11.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



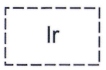
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch Ziffer 11.2.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

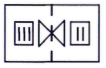


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe auch Ziffer 8)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Lärmschutzwand / -wall mit Höhenangabe über Bezugspunkt
hier: 2,0m Höhe über Bezugspunkt (siehe auch Ziffer 10.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
hier: Grenze zwischen Lärmpegelbereich II und III (siehe auch Ziffer 10.2.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Orientierungswertlinie (siehe auch Ziffer 10.2.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche innerhalb der an der Ostfassade keine öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind (siehe auch Ziffer 10.2.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Hinweise

97,09 Straßenhöhe in Metern über Normalnull
hier: 97,09m üNN

HP Hochpunkt Straße

TP Tiefpunkt Straße

Hauptversorgungsleitung Gas (Gashochdruckleitung) unterirdisch (Bestand)

10. örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD / PD Flachdach / flach geneigtes Pultdach, Dachneigung bis 10°
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Beschlussanlage 04

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet (WA) **§ 4 BauNVO**

Zulässig:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften § 1 Abs. 5 BauNVO
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 6 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Hinweis:
Zur Aufnahme der Nutzungen siehe Ziffer 10.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen: 97,30 m üNN

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind als Höchstgrenze über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch Treppenhäuser um bis zu 1,0m überschritten werden. Weiterhin kann die maximale Gebäudehöhe durch 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

In der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse — § 20 BauNVO

In der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gibt die maximale Anzahl an Vollgeschossen über dem Bezugspunkt (97,30 m üNN) an.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO

In der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Offene Bauweise — § 22 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50m betragen.

3.1.1 WA 2a, 2b und WA 2c
Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig

3.1.2 WA 3a, WA 3b und WA 4
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Abweichende Bauweise **§ 22 BauNVO**

Die abweichende Bauweise wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörper über 50m Gesamtlänge zulässig.

WA 1a, WA 1b
Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis maximal 2,0m über die Baugrenze hinaus, zulässig.
Vordächer von Gebäudezugängen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis maximal 1,0m über die Baugrenze hinaus, zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

4.1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen **§ 12 BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den unter Ziffer 4.3 definierten Bereichen zulässig.

4.2 Tiefgaragen **§ 12 BauNVO**

Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen **§ 14 BauNVO**

4.3.1 WA 1

Zulässig:

- Einhausung TG-Zufahrt
- Beidseitig der TG-Zufahrt: je ein überdachter Stellplatz sowie ein Treppenaufgang
- ein offener Stellplatz entlang jedes Gebäudezuganges von der Ringstraße aus
- Je Gebäudezugang von der Rohrhofer Straße:
  - zwei Müllabstellräume bis jeweils max. 25cbm umbauten Raum
  - oder ein Müllraum bis max. 50cbm und ein Fahrradraum bis max. 25cbm umbauten Raum
- Nebenanlagen, sofern Gebäude, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 10cbm umbauten Raum
- Je Wohneinheit der im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen ist nur eine Gerätehütte zulässig. Diese Nebenanlagen sind im Bereich zwischen Gebäude und Lärmschutzwand anzuordnen.

4.3.2 WA 2, WA 3 und WA 4

Zulässig:

- Je Grundstück maximal eine Gerätehütte
- Nebenanlagen in den Gartenbereichen der straßenabgewandten Seite
- (Bei Grundstücken mit mehr als einer Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsflächen gilt die gegenüber der Zufahrt liegende Seite als straßenabgewandt.)
- Nebenanlagen, sofern Gebäude, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 10cbm umbauten Raum
- Eingehauste Müllbehälterstandorte in den Gartenbereichen der straßenzugewandten Seite

Im WA 4 sind Nebenanlagen zudem nur innerhalb der Fläche, die durch Verlängerung der nördlichen und südlichen Gebäudeflucht entsteht, zulässig.

Nicht zulässig:

- Nebenanlagen in den Gartenbereichen der straßenzugewandten Seite, mit Ausnahme von eingehausten Müllbehälterstandorten

4.3.3 Private Grünflächen

Zulässig:

- Spielgeräte in den Grünflächen mit Kennzeichnung: Kinderspielplatz

Nicht zulässig:

- Alle weiteren Nebenanlagen

4.3.4 Flächen ohne Nebenanlagen (im WA 2a, WA 2c, WA 3a und WA 4)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Nebenanlagen zulässig. Sie sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

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

5.1 WA 2 und WA 3

- maximal eine Wohnung je Gebäude

5.2 WA 4
- maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte
- maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus

6. FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Flächen für das Parken, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen oder in die angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Die privaten Verkehrsflächen sind in die angrenzenden Grünflächen zu versickern.

6.1 WA 1

Das im WA 1 anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln oder auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Ein Notüberlauf von den Zisternen und den Retentionsflächen in den Schmutzwasserkanal ist zulässig.

6.2 WA 2, WA 3 und WA 4

Das im WA4 sowie im WA 2a und WA 3a in den Grundstücken entlang der Straße Am Rheinauer See anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln oder auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das in den übrigen Grundstücken des WA 2a und WA 3a sowie in den Grundstücken des WA 2b, 2c und 3b anfallende Niederschlagswasser ist den gekennzeichneten Flächen zuzuleiten und zu versickern.

Ein Notüberlauf von den Zisternen und den Retentionsflächen in den Schmutzwasserkanal ist zulässig.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Wege und Spielplätze. (siehe auch Ziffer 4.3.3)

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

8.1 Planinterne Maßnahmen

8.1.1 Maßnahme 1: Zauneidechse

Anlage weiterer Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Rand des Plangebietes

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 festgesetzten Maßnahmenflächen ist je eine Anschüttung von grabbarem Bodenmaterial auszubringen. Es ist je eine ca. 10 m lange, 5 m breite und 2 m hohe Verwallung herzustellen.

8.1.2 Maßnahme 2: Zauneidechse

Dauerhafte Optimierung des Erdwalls am Südrand des Plangebietes als Lebensraum

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M2 festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein Erdwall gemäß Ziffer 10.1.2 aufzuschütten und als Ersatzhabitat sowie Winterquartier für Zauneidechsen auszubilden.

Der bereits bestehende Wall ist in zwei Bereichen auf einer Länge von jeweils 10 m folgendermaßen umzubauen:

- Die südexponierte Böschung ist mind. 1,20 m tief abzugraben und mit einer Steinschüttung aus Faustgroßen oder größeren Steinen neu aufzubauen. Hierfür sind ausschließlich Natursteine zu verwenden. Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmer Sand aufzubringen. Auf der Böschungskrone, der Lärmschutzwand vorgelagert, sind über die gesamte Länge der 10m Sand-/ Kies-Sandschüttungen als Eiablageplatz aufzubringen.
- Am Böschungsfuß ist eine Gabione aus Natursteinen einzubauen und mit einer Sandschüttung zu hinterfüllen. Die Gabionen sind mit einer Natursteinschüttung aus gebrochenem Material und Totholz zu befüllen. Unter der Gabione ist ein verrohrter Sandtunnel zu integrieren.

Auf der restlichen, südexponierten Böschung ist auf einer Länge von insgesamt ca. 80 m ein Mosaik aus Gehölzen des Bestandes sowie ggf. zusätzlichen Neupflanzungen (Schlehe/ Weißdorn, Hainbuche, Heckenrose) und Magerrasenflächen aus autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Das Pflanzen von Bäumen auf dem Wall ist nicht zulässig.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.

Pflege:

- ein- bis zweischürige Mahd einschließlich Abtransport des Mähguts: Die Mahdtermine sind nach den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse zu richten. Bei jeder Mahd sind Altgrasinseln, die insgesamt ein Viertel der zu mähenden Flächen einnehmen, an wechselnden Stellen belassen.
- Freihalten der Steinschüttungen / Gabionenabschnitte von dichten Bewuchs bzw. von Gehölzen

Die Umsetzung der Maßnahme ist nur von Mitte März bis Mitte Mai und von Mitte August bis Mitte September zulässig.

8.1.3 Maßnahme 3: Zauneidechse

Umsiedlung von Zauneidechsen

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine Umsiedlung der Zauneidechsen durchzuführen. Dazu sind bis zu fünf adulte Exemplare und bis zu 20 juvenile Tiere an den eidechsengerecht gestalteten Erdwall im Süden (Maßnahme 2) des Geltungsbereichs zu verbringen. Die weiteren Individuen (bis zu 45 adulte und die weiteren juvenilen Tiere) sind auf die Ersatzfläche in Mannheim-Seckenheim, Gewann „Häusemer Feld", (Maßnahme A) zu verbringen. Die Umsiedlung hat in mehreren Durchgängen zu erfolgen. Zur Umsiedlung von Jungtieren sind Kontrolldurchgänge bis in den August durchzuführen. Derzeit ist von einem Umsiedlungsbedarf von rd. 50 adulten Tieren auszugehen.

Um zu vermeiden, dass die Flächen im Geltungsbereich wieder von Eidechsen besiedelt werden, ist vor Beginn der Umsiedlung ein Reptilienschutzzaun (ca. 60 cm über OK Gelände, schwach geneigt, Unterkante ca. 20 cm eingegraben oder angeschüttet) um die Fläche zu errichten und für die Dauer der Bauzeit zu unterhalten.

8.1.4 Maßnahme 4:

Maßnahmen während der Bauphase

- In den Monaten März bis Ende September sind keine Rodungsarbeiten zulässig. Auch die Rodung von Gestrüppen hat ausschließlich außerhalb dieses Zeitraums zu erfolgen.
- Flache Senken, die im Zuge der Erdarbeiten entstehen und im Frühjahr als Laich-plätze für Amphibien genutzt werden könnten, sind vor der Laichzeit zur Vermeidung von „ökologischen Fallen" zu beseitigen.
- Die Fläche des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Umsiedlung mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen und für die Dauer der Bauzeit zu unterhalten.
- Anhäufungen von grabbarem Boden- und sonstigem Substrat auf Flächen, die über den Winter beseitigt werden sollen und aufgrund ihrer Lage von Zauneidechsen erreicht werden könnten, sind vor der letzten Septemberdekade abzutragen.
- Sofern während der Zeit, zu der Amphibien ihre Winterquartiere aufsuchen (Mitte September bis Mitte Oktober), Gräben zur Verlegung von Kanälen oder sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen offenliegen, sind diese alle zwei Tage und unmittelbar vor der Verlegung von Kanälen bzw. der Verfüllung zu kontrollieren. Eventuell in den Gräben befindliche Tiere sind zu bergen und zu geeigneten Überwinterungsstätten im Bereich des Lärmschutzwalles am Südrand des Geltungsbereiches zu verbringen.

8.1.5 Maßnahme 5: Amphibien

Amphibiengerechte Gestaltung der Straßenentwässerung im Baugebiet

Innerhalb des Planungsgebietes sind Flachbordsteine zu verwenden. Gullyroste sind nur mit einem Strebenabstand von maximal 1,6 cm zulässig. In die Gullys sind Schlammeimer mit gelochten Böden einzuhängen.

8.2 Planexterne Maßnahmen

8.2.1 Maßnahme A: Zauneidechse

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechse

Auf dem Flurstück Nummer 53798 der Gemarkung Mannheim-Seckenheim im Gewann „Häusemer Feld" sind auf 17.000 qm Fläche folgende Aufwertungs- und Optimierungsmaßnahmen durchzuführen:

- Auflichtung von ca. 300 qm dichter Gehölzbestände
- Mahd von ca. 1.600 qm stark verfilzter Bereiche und Herstellung offener Bodenstellen um die Steinschüttungen
- Herstellung / Ertüchtigung von 25 Steinschüttungen mit je ca. 4 qm Fläche:
  - Die Steine sind etwa faustgroß (einige Steine auch größer, nicht aber wesentlich kleiner) einzubringen.
  - Für die Steinschüttungen sind ausschließlich Natursteine zu verwenden.
  - mindesten 3 der 25 Steinschüttungen sind bis 0,5 m tief unter das Niveau der südlich an die Aufschüttung grenzenden Flächen einzubauen; hierzu ist das Substrat zuvor auszuheben und im Anschluss an die Steinschüttung wieder anzuschütten.
  - Auf mindestens 3 der 25 Steinschüttungen bzw. im Bereich des angeschütteten Erdreichs ist kleinräumig nährstoffarmer Sand aufzubringen.
- In unmittelbarer Umgebung zu den Steinschüttungen sind 15 Reisig- und Totholzhaufen mit je ca. 4 qm Fläche anzulegen.
- Anlage von 18 Kies-Sand-Linsen mit grabbarem Material mit je ca. 6 qm Fläche im Anschluss an die Steinschüttungen:
  - nährstoffarmes Kies-Sand-Gemisch aus natürlicher Herkunft, Körnung 0/8
  - Auftragsstärke mindestens 10 cm

- Optimierte Pflege der Fläche:
  Bei der Pflege der Fläche ist zukünftig darauf zu achten, dass ausreichend grabbares Substrat im Bereich der Steinschüttungen und Totholzhaufen vorhanden ist. Ggfs. sind

die Bereiche jeweils im Frühjahr nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage mit grabbarem Substrat zu ergänzen. Ebenso sind die Steinschüttungen sowie die Reisig- und Totholzhaufen bei zu starkem Aufwuchs regelmäßig freizuschneiden, um eine Beschattung zu vermeiden und die Funktion als Sonnenplätze zu gewährleisten.
Eine unkontrollierte Ausbreitung von Gehölzen ist durch eine zweischürige Mahd zu verhindern. Abschnittsweise ist die Entwicklung einer typischen Saumgesellschaft im Übergangsbereich zu Gehölzbeständen anzustreben.
Bei jeder Mahd der Fläche sind Altgrasinseln mit jeweils 5 x 5 m Fläche auszusparen. Die Lage der Altgrasinseln ist regelmäßig zu wechseln.
Die Mahd ist mit einem Balkenmähwerk oder einem Freischneider auszuführen. Das Mahdgut ist eine Woche lang auf der Fläche zu belassen und dann abzutransportieren. Kleinere Anteile des Mahdguts können an sonnenexponierten Rändern von Gehölzbeständen dauerhaft abgelegt werden. Die Anhäufungen sind in Abhängigkeit der Flächengröße in ihrer Zahl begrenzt und sind mit einer Länge von max. 2 m und einer Breite von max. 1 m zulässig.

Monitoring und Risikomanagement
Im Rahmen des Monitoring und Risikomanagement für die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ist vor Beginn der Umsiedlung eine Bestandskartierung auf der Fläche (Flurstück Nummer 53798) durchzuführen. Im Weiteren ist im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Umsiedlung eine Kontrollerfassung durchzuführen.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die privaten Verkehrsflächen und privaten Fußwege sind grundsätzlich als mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen einschließlich der privaten Kinderspielplätze, mit Ausnahme der als Maßnahmenflächen gekennzeichneten Bereiche, als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen (Leitungstrasse in der Grünfläche sowie südöstliche Ecke des WA 3b) werden als mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Bei Bedarf ist den entsprechenden Versorgungsträgern Zugang zu gewähren.

10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB

10.1 Schallschutzwand / -wall

10.1.1 Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Linie, an der westlichen Grenze der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1a, WA 1b und WA 2a ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0m über Straßenniveau der Rohrhofer Straße bzw. der Privatstraße (Flurstücks-Nr. 25651/20) zu errichten. Entlang der Straße Am Rheinauer See (nach dem Kurvenbereich) ist die Schallschutzwand auf 2,0m Höhe zu reduzieren.

Alternativ zu einer Wand ist auch die Anlage eines Lärmschutzwalles mit aufgesetzter Wand zulässig wenn die wirksame Abschirmkante nicht weiter als maximal 2,50m von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Linie in Richtung Osten abrückt.

Ein weiteres Abrücken der wirksamen Abschirmkante von bis zu maximal 2,0m ist zulässig, wenn die Kronenhöhe des Walls bzw. der Wandhöhe auf 3,50m über Straßenniveau der Rohrhofer Straße bzw. der Privatstraße erhöht wird.

Im Bereich der Gebäudezugänge sind Unterbrechungen der Lärmschutzwand zulässig, wenn die Lärmschutzwand oder gleichwertige Anlagen (z.B. Müll- und Fahrradabstellräume gemäß Ziffer 4.3.1) lückenlos in 3,0m Höhe entlang der Zugänge bis an das Gebäude herangeführt werden.

Weiterhin ist eine Unterbrechung im Bereich des geplanten Fußweges zulässig, wenn die Lärmschutzwand durch Überschneidung so ausgebildet wird, dass von der Rohrhofer Straße aus keine Sichtbeziehung in das Planungsgebiet erfolgen kann.

Die bauliche Nutzung im Gebiet WA 1a und im nördlichen WA 2a ist erst zulässig wenn die Lärmschutzwand entlang des WA 1a realisiert ist.

Die bauliche Nutzung im Gebiet WA 1b und im südlichen WA 2a (westlich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Orientierungswertlinie) ist erst zulässig wenn die Lärmschutzwände entlang des WA 1b und entlang des südlichen WA 2a realisiert sind.

Die Schallschutzwand muss bezüglich der Luftschalldämmung (DLR) ein Schalldämmmaß von mindestens 24 dB aufweisen.

10.1.2 Im festgesetzten Bereich, innerhalb der als Maßnahmenfläche M2 festgesetzten Fläche am südlichen Rand des Planungsgebietes, ist ein 2,0m hoher Lärmschutzwall, ggf. mit Lärmschutzwand, auszubilden. Am östlichen Rand ist die Wall- / Wand-Kombination auf einer Länge von 30m auf 2,50m zu erhöhen.

Als Bezugspunkt für die geforderten Höhen wird 97,30m üNN festgelegt.

Die bauliche Nutzung im WA 2c ist erst zulässig, wenn diese Lärmschutzmaßnahme realisiert ist.

Die Schallschutzwand / der Wall muss bezüglich der Luftschalldämmung (DLR) ein Schalldämmmaß von mindestens 24 dB aufweisen.

10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

10.2.1 In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bereich westlich und nördlich der Orientierungswertlinie sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R´w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigierten.

In Räumen, die überwiegend dem Schlafen (Schlaf- und Kinderzimmer) dienen und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

10.2.2 Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bereichs im südlichen allgemeinen Wohngebiet WA 2c sind an der Ostfassade der künftigen Bebauung in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses keine öffenbaren Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

10.2.3 Im WA 1a und WA 1b sind Freisitze (z.B. Balkone. Dachterrassen) ab dem 1. Obergeschoss nur auf der Ostseite der Gebäude zulässig.

11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grundsätzlich ist bei der Pflanzung von Bäumen zwischen den einzelnen Bäumen ein Mindestabstand einzuhalten, der dem Abstand des Kronendurchmessers im ausgewachsenen Zustand entspricht.

11.1 Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können um bis zu 5,0 m verschoben werden. Die entlang der Straßenflächen festgesetzten Bäume können dabei nur in paralleler Achse zur Straße verschoben werden. Ein Mindestabstand zwischen den Baumkronen von einem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand ist einzuhalten.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm, 3 - 4 x verpflanzt
- Baumart: siehe Auswahlliste B1 (Bäume 1) / je Straßenzug ist eine einheitliche Baumart zu wählen

11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.2.1 Heckenpflanzung

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß nachstehender Art und Qualität anzupflanzen, dauerhalft zu erhalten und zu pflegen. Es sind 2 Reihen im Abstand von je 1,0m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0m zu pflanzen.

Abgängige Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm
- Art: siehe Auswahlliste S (Sträucher)

11.2.2 Begrünung der Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind oder als Kinderspielflächen gestaltet werden, sind gärtnerisch anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu erhalten.

WA 1

Im WA 1 sind je angefangene 350 qm Grundstücksfläche zudem ein standortgerechter Laubbaum und mindestens zwei standortgerechte Sträucher gemäß nachstehender Art und Qualität anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

WA 2, WA 3 und WA 4

Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Grundstück mindestens zwei standortgerechte Sträucher und ab einer Grundstücksgröße von 250 qm ein standortgerechter Laubbaum gemäß nachstehender Art und Qualität anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume gemäß Ziffer 11.1 können hierbei angerechnet werden.

Abgängige Bäume und Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität Bäume: Stammumfang min. 16-18 cm, 3 x verpflanzt
- Baumarten: siehe Auswahlliste B2 (Bäume 2)
- Qualität Sträucher: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm
- Straucharten: siehe Auswahlliste S (Sträucher)

Im WA 4 sind Baumpflanzungen nur innerhalb der Fläche, die durch Verlängerung der nördlichen und südlichen Gebäudeflucht entsteht, zulässig.

11.3 Artenauswahllisten

11.3.1 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.

11.3.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume 2)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
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 in Sorten	Winter-Linde

11.3.3 Artenauswahlliste S (Sträucher)

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Beschlussanlage 05

Satzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§ 1
Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder glasierten Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, ist unzulässig.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Das Staffelgeschoss (siehe § 2) ist hinsichtlich Materialwahl, Oberflächenstruktur und Farbgebung anders zu gestalten als die übrigen Fassadenflächen.

§ 2
Dachformen / Dachneigungen

Im Plangebiet sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Garagen und Carports sind generell nur mit Flachdach zulässig.

§ 3
Ausbildung der Deckung

Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen die mit Photovoltaik- oder Solarelementen belegt sind und Flächen welche als baurechtlich zulässige Terrassen genutzt werden.

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

§ 4
Gestaltung der unbebauten Flächen

Im WA2, WA 3 und WA 4 sind in den Vorgartenzonen befestigte Flächen für Stellplätze und Zufahrten für Garagen bzw. Carports je Grundstück nur auf einer Breite von insgesamt 6,0m zulässig. Die übrigen Flächen sind gemäß Ziffer 13.2.2 gärtnerisch anzulegen.

§ 5
Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe und Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Auswahlliste S (Sträucher) - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,20 m Höhe - zulässig.

Die Pflanzung von Koniferen als Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Sichtschutzwände, zwischen den privaten Grundstücken von Doppelhäusern und Reihenhauseinheiten, sind maximal bis 2,50 m vorspringend vor das Gebäude sowie maximal in einer Höhe von 2,00 m zulässig.

§ 6
Außenantennen

Parabolantennen sind nur auf dem Dach zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäudeeinheit ist unzulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

§ 7
Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§ 8
Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 4 und 7 LBO ist das künftige Gelände maßgeblich.

D HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) 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 Grünflächen und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

3. KAMPFMITTEL

Gemäß dem Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.07.2007 und der erneuten Bestätigung dieses Schreibens am 19.11.2013 bestehen innerhalb des Geltungsbereichs keine Verdachtspunkte auf Kampfmittel.

Zudem ist das Gelände bereits weitgehend ausgehoben.

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 (Deutsche 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. Geländeveränderungen 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 67 der Stadt Mannheim) zu informieren.

8. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (§ 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg).

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, ist zu beachten.

Hiernach ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 1.200 qm von Wohnbebauungen erlaubnisfrei gestattet. Bei einer Fläche größer 1.200 qm muss dieselbe angezeigt werden. Erlaubnispflichtig wird aber die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auch von Wohnhäusern, wenn Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen betroffen sind, sowie wenn Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kuper-, zink- oder bleigedeckten Dächern herführen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN / STRASSENBREITEN

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

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

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

10. BAUMSTANDORTE

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht standortgenau.

11. WEGERECHT DER STADT MANNHEIM

Im Plangebiet besteht ein Wegerecht der Stadt Mannheim (dingliches Recht für die öffentliche Nutzung, eingetragen in den Baulastenblättern von Mannheim Nr. 3012 und 4890). Das Wegerecht stellt den Zugang von der Rohrhofer Straße über die Zufahrt (südliche Privatstraße, Flurstücks-Nr. 25651/20) zur Wasserski-Anlage sicher.

Die ungehinderte Zu- und Abfahrt bzw. der Zu- und Abgang über dieses Flurstück von und zur Rohrhofer Straße wird jederzeit gewährt und das Verlegen von Leitungen gestattet.

Angrenzend an das Plangebiet besteht für den Uferweg entlang des Rheinauer Sees, auf den Flurstücken 25651, 25651/5, 25651/30, 25651/31, ein Wegerecht der Stadt Mannheim (dingliches Recht für die öffentliche Nutzung, eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 101266).

Die Stadt Mannheim ist berechtigt, die durch das Grundstück verlaufenden Wege als Durchgang zu benutzen und durch die Allgemeinheit wie öffentliche Wege benutzen zu lassen. Die Wege sind für den ungehinderten Durchgang dauernd offen zu halten.

12. STAFFELGESCHOSS

Ausgenommen im WA 4 ist, über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss < 75% der Grundfläche des unterliegenden Geschosses) zulässig.

13. DIN NORMEN

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, die nicht verkündet werden können, können beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BauGB 2004 / BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBI. I S. 954)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO 1990 / BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013

3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 08. August 1995 (GBI. S. 617), in der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBI. S. 357, Ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBI. S. 389, 440)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)