A PLANZEICHNUNG

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	--
GRZ	GFZ
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet GE, Teilgebiete GE 1 - GE 11 (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet SO, Teilgebiete SO 1 - SO 5 (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,4 Geschossflächenzahl
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- a - d Abschnitte der Baugrenze (siehe Festsetzung B Nr. 4)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- V Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- V IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Tag) gemäß Festsetzung B Nr. 7.1
- V IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Nacht) gemäß Festsetzung B Nr. 7.1
- A B Sektorgrenze mit Angabe des Richtungssektor (z.B. A) gemäß Festsetzung B Nr. 1.4 Tabelle 2
- Bezugspunkt für Richtungssektoren gemäß Festsetzung B Nr. 1.4 Tabelle 2

ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 100 40 Einzuhaltende Abstände gem. § 9 FStrG (s. nachr. Übernahme D Nr. 2)

ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQextrem (s. Hinweis E Nr. 2)
- ⊗97.14 Höhe Bestand in m ü. NN
- 110 kV-Leitung mit Schutzstreifen (s. Festsetzung B Nr. 2.4)
- 5.0 Abstandsmaß (in m)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

Das Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1 bis GE 11 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nachfolgenden Regelungen gelten für alle Teilgebiete GE 1 bis GE 11.

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,
- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware auf untergeordneter Fläche verkaufen (Handwerkerprivileg); dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (insbesondere Bäcker, Metzger, Konditor).
- Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der nachfolgend als nicht zulässig festgesetzten Betriebstypen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Regelungen zu Bestandsnutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für bestehende Wohnnutzungen im GE 2, GE 5 und GE 10, die zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplans baurechtlich auf den nachfolgend aufgelisteten Flurstücken:
- Flurstück Nr. 22227 (Trübnerstraße 12),
- Flurstück Nr. 51107/16 (Seckenheimer Landstraße 200),
- Flurstück Nr. 51107/10 (Seckenheimer Landstraße 202),
- Flurstück Nr. 51107/1 (Karl-Kuntz-Weg 3-5),
- Flurstück Nr. 51107/2 (Karl-Kuntz-Weg 7),
- Flurstück Nr. 51107/3 (Karl-Kuntz-Weg 9),
- Flurstück Nr. 51107/6 (Karl-Kuntz-Weg 11),
- Flurstück Nr. 51107/7 (Karl-Kuntz-Weg 13) ,
- Flurstück Nr. 51103/2 (Hans-Thoma-Straße 33) und
- Flurstück Nr. 51051 (Hans-Thoma-Straße 85)

genehmigt waren gilt, dass bauliche, technische und gestalterische Änderungen und Erneuerungen sowie Erweiterungen der baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, damit keine Erhöhung der genehmigten Wohneinheiten einhergeht.

1.2 Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen jeweils der Unterbringung der nachfolgend bezeichneten großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit den dazu gehörenden Nebenanlagen. Daneben dient das SO 2 ergänzend der Unterbringung von Studierendenwohnen.

1.2.1 Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter und Gewerbe"

Im Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter und Gewerbe" sind allgemein zulässig:
- Ein Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,2 der Grundstücksgröße
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5

1.2.2 Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter, Studierendenwohnen und Gewerbe"

Im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter, Studierendenwohnen und Gewerbe" mit seinen Teilflächen SO 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässig:
- Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,16 der Grundstücksgröße
- Wohnungen für Studierende ab dem zweiten Vollgeschoss oberhalb von Geschossen mit gewerblicher Nutzung innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze, bestehend aus den Abschnitten "a", "b", "c" und "d", festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wenn entlang der mit "a" und "b" bezeichneten Abschnitte eine Bebauung mit durchgehender Fassade erfolgt und keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden (Grundrissorientierung). Durchgehend im Sinne der Festsetzung ist eine Fassade, die ohne Unterbrechung und ohne Vor- und Rücksprünge über die gesamte Länge der bezeichneten Baugrenzen errichtet wird. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, hinterlüftete Vorhandfassaden oder weitere Maßnahmen gleicher Wirkung) sichergestellt ist, dass an den nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten - 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters - an diesen Fassaden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten werden. Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens ein zu Lüftungszwecken öffenbares Fenster hat.
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5

1.2.3 Sondergebiet SO 3 „Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe"

Im Sondergebiet SO 3 „Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe" sind allgemein zulässig:
- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,3 der Grundstücksgröße.
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.4 Sondergebiet SO 4 „Gartenfachmärkte und Gewerbe"

Im Sondergebiet SO 4 „Gartenfachmärkte und Gewerbe" sind allgemein zulässig:
- Ein Gartenfachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,49 der Grundstücksgröße,
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.5 Sondergebiete SO 1 bis SO 4 Sonstige gewerbliche Nutzungen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Nr. 1.3 als Hauptsortiment,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bildungseinrichtungen,
- die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind ausnahmsweise zulässig:
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,
- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware auf untergeordneter Fläche verkaufen (Handwerkerprivileg); dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (insbesondere Bäcker, Metzger, Konditor),
- Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von solchen aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik.

1.3 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

sonstige zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Geschenkartikel	Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
Bekleidung aller Art	Leder- und Kürschnerwaren
Briefmarken	Musikalien
Bücher	Nähmaschinen
Campingartikel	Optik und Akustik
Computer, Kommunikationselektronik	Sanitätswaren
Elektrokleingeräte	Schmuck, Gold- und Silberwaren
Fahrräder und Zubehör	Schuhe und Zubehör
Foto, Video	Spielwaren
Gardinen und Zubehör	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Glas, Porzellan, Keramik	Tonträger
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Uhren
Haushaltswaren / Bestecke	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kosmetik und Parfümerieartikel	Waffen, Jagdbedarf
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen	

nahversorgungsrelevante Sortimente

(Schnitt-)Blumen	Pharmazeutika
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	Reformwaren
Nahrungs-/Genussmittel	Zeitungen/Zeitschriften
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	

Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör	Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen	Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten	Boote, Bootszubehör
Matratzen	Büromaschinen (ohne Computer)
Elektrogroßgeräte	Erde, Torf
motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör	Farben und Lacke
Fliesen	Gartenhäuser und -geräte
Herde und Öfen	Holz
Installationsmaterial	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)	Pflanzen und Gefäße
Rollläden und Markisen	Werkzeuge
Zäune	Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör
Zooartikel - Tiermöbel und Lebendtiere	

1.4 Geräuschkontingentierung (§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 und § 11 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 ("Geräusch-kontingentierung", Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche i	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GE 1	62	45
GE 2	56	42
GE 3	56	46
GE 4	58	47
GE 5	60	46
GE 6	63	50
GE 7	67	55
GE 8	61	50
GE 9	60	45
GE 10	67	55
GE 11	67	52
SO 1	66	56
SO 2.1	67	51
SO 2.2	69	54
SO 3	67	51
SO 4	65	52

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um die in der folgenden Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB für die Richtungssektoren k mit Bezugspunkt

UTM-Koordinaten (EPSG-Code 25832) des Bezugspunkts für Richtungssektoren:
Ostwert: 465788,01 Nordwert: 5480417,79

Richtungssektor k	Anfang* [Grad]	Ende* [Grad]	Zusatzkontingent [dB] $L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
A	> 21,2	62,2	0	0
B	> 62,2	69,9	2	0
C	> 69,9	139,7	2	1
D	> 139,7	150,3	2	0
E	> 150,3	188,6	3	6
F	> 188,6	207,9	5	1
G	> 207,9	228,4	6	3
H	> 228,4	234,6	1	0
I	> 234,6	278,7	10	10
J	> 278,7	296,9	0	4
K	> 296,9	331,7	0	2
L	> 331,7	21,2	1	2

* Der angegebene Winkel bezieht sich auf 0° Richtung Norden, 90° entspricht Osten. Der Vollkreis hat 360°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, die Gleichung (7) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (zum Beispiel durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

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

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) - (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) - (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der gesamten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2.4 Dachaufbauten

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten - im GE 11 innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110 kV-Leitung nur ausnahmsweise bei Zustimmung des Leitungsbetreibers - bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung überschritten werden durch:
- Notwendige technische Aufbauten (zum Beispiel Schornsteine, Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie maximal 25 % der Fläche dieses Geschosses einnehmen und gegenüber dessen Außenwänden (Fassaden) um das Maß ihrer Höhe aber mindestens 1,5 m zurückgesetzt sind.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie gegenüber dessen Außenwänden (Fassaden) um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind oder die Höhe der Attika nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Eine Grenzbebauung ist bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, grenzständig errichteten Gebäudes, das zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB baurechtlich genehmigt war, zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegen stehen.

Ausnahmsweise kann eine Grenzbebauung auf den seitlichen oder rückwärtigen Grundstückgrenzen zugelassen werden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden oder eine beidseitige Grenzbebauung erfolgt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze, bestehend aus den Abschnitten a-d, gilt nur für Wohnnutzung ab dem zweiten Vollgeschoss oberhalb von Geschossen mit gewerblicher Nutzung (siehe Festsetzung Nr. 1.2.2).

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze an den Grundstücksgrenzen entlang der Seckenheimer Landstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn durch das Bauvorhaben insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung Nr 2.1 nicht überschritten wird.

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

6.1 Oberflächenbefestigungen

Sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen sind Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt mit einer Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in angrenzende unversiegelte Flächen hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt ist.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 3: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
IV	70
V	75
VI	80

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1:2018-01 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 3)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsaüme, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung der Baugrundstücke und Grünerhalt

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des Bodens unter bestehenden Bäumen im Bereich der Fläche unterhalb der Krone zuzüglich 1,5 m nahc allen Seiten sind nicht zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, die nicht durch bauliche Anlagen bebaut ist, ist mindestens ein großkroniger, standortheimischer Hochstammlaubbaum I. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist je angefangene 200 m² die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung gemäß Festsetzung NR. 8.6.1 der genannten Qualität möglich. Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn ihre dauerhafte Erhaltung sichergestellt ist.

8.3 Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortheimischer Hochstammlaubbaum I. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist je 4 Stellplätze die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 der genannten Qualität möglich. Eine Anrechnung von Bäumen, die gemäß Festsetzung Nr. 8.2 zu pflanzen sind, ist nicht zulässig.

8.4 Anpflanzen einer Hecke

Auf der in der Planzeichnung mit "PF" gekennzeichneten Fläche (Flst. Nr. 22226 und 57377/1) ist auf einer Länge von mindestens 120m eine 5 m breite Hecke von Nord nach Süd verlaufend aus heimischen Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. 8.6.2 zu pflanzen. Allseitig ist zusätzlich jeweils ein mindestens 1 m breiter Streifen als Saumvegetation anzulegen. Die Pflanzung kann um bis zu 17 m in östliche Richtung verschoben werden, sofern eine rechtliche Sicherung per Baulast erfolgt.

8.5 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Neigung und Decken von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, mit an den Standort angepassten (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie zulässige Dachterrassen

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn das betreffende Gebäude in Leichtbauweise errichtet wird und Fassaden, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen flächig mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen begrünt werden. Dabei muss mindestens 50% der Größe der Dachfläche als Wandfläche abgedeckt werden (ADdition von Teilflächen ist möglich). Alternativ kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden. JE 2lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen und ein Bodenanschluss von mind. 1,0 m² herzustellen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert wird.

Unter Leichtbauweise im Sinne dieser Festsetzung ist eine Bauausführung im FAchwerk- oder Rahmenbau mit einfachen Wänden z.B. Holz, Blech, Faserzement o.ä., Dächer nicht massiv (Papp, Blech- oder Wellfaserzementausführung) zu verstehen.

8.6 Artenauswahllisten

8.6.1 Artenauswahlliste Bäume

I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Zürgelbaum	Celtis australis
Ginkgobaum	Ginkgo biloba
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Ungarische-Eiche	Quercus frainetto

II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hybrid-Ahorn	Acer x freemanii
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Apfel	Malus spec.
Kirsche, Pflaume	Prunus spec.
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gewöhnlicher Judasbaum	Cercis siliquastrum
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Baumhasel	Corylus colurna

Zulässig sind die genannten Arten auch in Sorten.

8.6.2 Artenauswahlliste Sträucher / Heckenpflanzen

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana (als Überbehälter oder Einzelbaum in Hecke)
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild-Apfel (Kleinbaum)	Malus sylvestris (als Überbehälter oder Einzelbaum in Hecke)
Wild-Birne (Kleinbaum)	Pyrus communis (als Überbehälter oder Einzelbaum in Hecke)
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61.14 „Gewerbegebiet südlich der Seckenheimer Landstraße" der Stadt Mannheim im Stadtbezirk Neuostheim.

§ 2
Bestandteil der Satzung

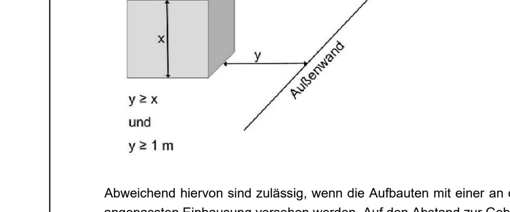
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 - 6 dieser Satzung.

§ 3
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Ab einer Gebäudegrundfläche von 100 m² sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude, Garagen und Carports. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. B 8.5).

(2) Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Ausführung derart zulässig,dass keine Schwermetall gelöst werden

(3) Alle technischen Aufbauten müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunterliegenden Geschosses um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 1,0 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.



Abweichend hiervon sind zulässig, wenn die Aufbauten mit einer an die Fassadengestaltung angepassten Einhausung versehen werden. Auf den Abstand zur Gebäudekante kann bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verzichtet werden, sofern durch geeignete Maßnahmen (z.B. Attikahöhe, niedrige Anlagen etc.) sichergestellt wird, dass die Anlagen im Stadtbild nicht störend oder verunstaltend in Erscheinung treten.

(4) Technische Anlagen (z.B: Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzugsüberfahrten) sind auf bis zu 25% der Größe der Dachfläche des obersten Geschosses zulässig; Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen. Technische Anlagen sind in die Gebäudehülle beziehungsweise die Fassadengestaltung zu integrieren.

(5) Ab einer Größe von 200 m² Dachfläche ist eine Dachterrasse zulässig. Bis zu einer Größe von 300 m² Dachfläche darf die Dachterrasse bis zu 10% der Dachfläche einnehmen. Bei größeren Dachflächen sind Dachterrassen bis maximal 30 m² zulässig.

§ 4
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden Materialien, die Blendwirkungen verursachen sind nicht zulässig.

(2) Zulässig sind niederschlagswasserableitende Elemente aus metallischen Werkstoffen nur in beschichteter Ausführung derart, dass keine Schwermetalle gelöst werden.

§ 5
Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

(1) Werbeanlagen zum Zwecke der Eigenwerbung dürfen nur an den Fassaden von Gebäuden angebracht bzw. freistehend errichtet werden. Unzulässig ist die Errichtung auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika.

(2) Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Fassaden darf 5 % der den Straßen zugewandten Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.

(3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) aufweisen und maximal 5 m hoch sein. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Werbeanlage, unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(4) Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

§ 6
Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Zulässig sind in einer Hecke stehende, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Gegenüber angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

(2) Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe ist zulässig, wenn die Einfriedung um das entsprechende Maß der Überschreitung von der Grundstücksgrenze zurückgestellt wird.

(3) Ein Verzicht auf die Hecke ist aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit nur im Bereich von Ein- und Ausfahrten zulässig.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-6 dieser Satzung handelt.

§ 8
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, jedoch frühestend, sobald der Bebauungsplan Nr. 61.14 "Gewerbegebiet südlich der Seckenheimer Landstraße" der Stadt Mannheim im Stadtbezirk Neuostheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D NACHRICHTLICHER ÜBERNAHMEN

1. Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb des gemäß § 17 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) festgelegten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim. Die zuständigen Luftfahrt- bzw. Luftsicherheitsbehörden sind bei Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens insbesondere mit Blick auf die Gebäudehöhen zu beteiligen.

2. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im östlichen Teil innerhalb der nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgelegten Abstände von 40 m bzw. 100 m zum äußeren Fahrbahnrand, innerhalb derer die zuständige Landesstraßenbehörde bei Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Die Errichtung von Werbeanlagen an baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen unterliegt der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Einordnung von Einfriedungen an Bundesfernstraßen nach FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall durch die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest, Außenstelle Karlsruhe.

E HINWEISE

1. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim (Technisches Rathaus Mannheim, Glücksteinallee 11) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem)

Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen.

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

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

4. Schutz unterirdischer Leitungen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von 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.

5. Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

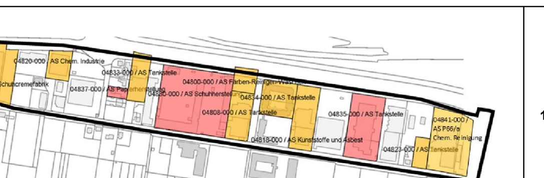
Im Plangebiet befinden sich mehrere Telekommunikationsleitungen der Pfalzkom sowie Fernwärme-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen inklusive Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es ist eine Planeinsicht vorzunehmen. Bei Arbeiten in der Nähe der Telekommunikationstrassen sind Suchschlitze herzustellen. Grundsätzlich sind Überbauungen der Leitungen nicht zulässig. Im Bereich der Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.

6. Bodenschutz

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

7. Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich befinden sich 12 Altstandorte, für die ein Eintrag im Altlasten- und Bodenschutzkataster vorliegt.



Obj. Nr.	Umweltrelevante Nutzung	Bewertung/ Handlungsbedarf
04819	AS Schuhcremefabrik	B – Entsorgungsrelevanz
04820	AS Chemische Industrie	B – Entsorgungsrelevanz
04833	AS Tankstelle	B – Entsorgungsrelevanz
04837	AS Papierherstellung / Druckerei	OU – Orientierende Untersuchung
04830	AS Schuhherstellung	OU – Orientierende Untersuchung
04800	AS Färben-Reinigen-Waschen	B – Entsorgungsrelevanz
04808	AS Tankstelle	B – Entsorgungsrelevanz
04834	AS Tankstelle	B – Entsorgungsrelevanz
04818	AS Kunststoffe und Asbest	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
04835	AS Tankstelle	OU – Orientierende Untersuchung
04823	AS Tankstelle	B – Entsorgungsrelevanz
04841	AS P66/a Chem. Reinigung	A – Ausscheiden nach Sanierung

Eine Fläche (Bewertung „A") wird nach erfolgter Sanierung als unbedenklich eingestuft.

Für acht Flächen (Bewertung „B") besteht eine abfallrechtliche Entsorgungsrelevanz des Aushubmaterials bei Eingriffen in den Untergrund. Bei Aushubmaßnahmen anfallende Bodenmassen dürfen nicht unkontrolliert abgelagert werden sondern sind einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Für drei Flächen (Bewertung „OU") entsteht bei einer Oberflächenentsiegelung oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ein Erfordernis für orientierende Untersuchungen.

Ein Objekt (Nr. 04818 - Bewertung „B") ist aufgrund vorliegender Anhaltspunkte als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Bei Änderung der baulichen und sonstigen Nutzung, Entsiegelung, Aushubmaßnahmen etc. ist der Zustand neu zu bewerten. Ggf. kann sich ein Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung ergeben.

Bei allen Eingriffen in den Boden wird die Einbeziehung eines Bodengutachters empfohlen. Bei Nutzungsänderungen in Bereichen mit entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien (Altstandorte) ist bei Erd- und Aushubarbeiten eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung in Abstimmung mit der Unteren Abfallrechtsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzusehen. Der abfallwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Regelungsbedarf bei baulichen Veränderungen ist in nachgeschalteten Bauantragsverfahren mit der Unteren Abfallrechtsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine aktuell verwertbaren Informationen für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden bzw. im Untergrund vor. Nachdem jedoch im gesamten Stadtgebiet Mannheims jederzeit mit dem Auffinden von Kampfmittelrückständen gerechnet werden muss, kann in diesem Bereich das Vorhandensein - insbesondere auch von Bombenblindgängern - ebenfalls nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen und/ oder Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund ist daher die Einbeziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart (Tel. 0711/ 904 400 00) sowie ggf. eine weitergehende Erkundung bzw. Sondierung des Geländes zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen erforderlich. In der Regel ist die Durchführung einer Luftbildauswertung zu beauftragen. Der KMBD führt die Luftbildauswertungen auf vertraglicher Basis und kostenpflichtig durch. Die Ergebnisse der durchgeführten Luftbildauswertung sind digital an den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim, Ortspolizeibehörde / 31.310, weiterzuleiten (E-Mail: 31Kampfmittel@mannheim.de). Dies obliegt dem Bauherrn und/ oder dem Grundstückseigentümer im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfalts- und Haftungspflichten. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

Sämtliche Eingriffe in den Boden bzw. in den Untergrund sind mit äußerster Sorgfalt auszuführen. Ausführende Baufirmen sind darauf hinzuweisen.

9. Artenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundes-Naturschutzgesetzes wird verwiesen. Insbesondere kann es erforderlich sein, bauliche Maßnahmen oder sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft vorab auf artenschutzrechtliche Relevanz hin zu untersuchen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum vorgezogenen Ausgleich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bei Eingriffen außerhalb dieses Zeitraums ist ein Nachweis zu erbringen, dass hierdurch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden.

10. Baumschutzsatzung

Auf die Satzung der Stadt Mannheim über den "Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung)" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird hingewiesen.

11. Dachbegrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Es wird empfohlen, nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mindestens zu 50% mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern sollte mindestens 80 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm betragen. Bei geringeren Schichtdicken sollten der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erfolgen.

12. Umgang mit Abfällen

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

Bei Bauvorhaben sind Flächen zum Erdmassenausgleich vorzusehen. Dabei sollten die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vorrangig vor Ort verwendet und Bauabfälle vermieden werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind Abfallentsorgungskonzepte (sowohl für den Rückbau als auch für den Bestand) verbindlich einzufordern. Im Rahmen dieser Konzepte müssen ausreichende Maßnahmen zur Abfallvermeidung und zur Abfallverwertung eingeplant werden. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Reihenfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung vor der Beseitigung von Abfällen (§§ 3 und 6 KRWG). Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung bzgl. Abbruch, Errichtung und gewerblicher Nutzung sind zu beachten.

13. Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahme" (RAS-LP 4) anzuwenden.

14. Energieeffizientes, nachhaltiges Bauen

Es wird besonderen Wert auf die Erfüllung des Leitbild-Zieles "Mannheim ist eine klimagerechte-perspektivisch klimaneutrale und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist" gelegt. Daher sollen neue Gebäude mindestens den Effizienzhausstandard KfW 55 oder vergleichbare Standards erfüllen (d.h. durch besonders energieeffiziente Bauweise und Gebäudetechnik Erreichung einer höheren Energieeffizienz als vom Gesetzgeber vorgeschrieben). Bestandsgebäude sollen energieeffizient und nach Möglichkeit unter Wiederverwendung vorhandenen Baumaterials saniert werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und die Berücksichtigung einer Cradle-toCradle Kreislaufwirtschaft unterstützen das Leitbild-Ziel. Bei Tief- und Hochbauarbeiten sind möglichst Recyclingbaustoffe zu verwenden.

15. Nutzung Erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck soll eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer und alternativer Energien realisiert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist deshalb durch die Gestaltung und Ausrichtung der Bauwerke zu ermöglichen. Auf die „Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen" gemäß § 23 des KlimaG Baden-Württemberg wird hingewiesen.

16. Aufheizung und thermischer Komfort als Themen der Klimafolgeanpassung

Besonders günstige Auswirkungen auf das örtliche Klima in Bezug auf Aufheizung und thermischen Komfort haben beschattete Vegetationsflächen. Nicht begrünte Gebäudeflächen wie Dächer und Fassaden sowie versiegelte Flächen wie Straßen, Stellplätze, Wege und Plätze heizen sich in der Regel stark auf. Die Aufheizung kann abgemildert werden, indem Gebäude und Oberflächen, insbesondere solche mit starker Wärmespeicherung, beschattet oder begrünt werden (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung).

Wo dies nicht möglich ist, besteht eine weitere Möglichkeit darin, den Reflektionsgrad der Materialoberfläche (Albedo-Wert) durch helle Farben oder spezielle Beschichtungen zu verbessern, um den Wärmeeintrag in das Material zu reduzieren. Die beiden Aspekte gilt es beim jeweiligen Bauvorhaben im Zusammenhang abzuwägen.

17. Bauvorhaben im Bereich oberirdischer Leitungen

Innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110-kV-Elektrizitätsleitung im GE 11 ist bei Bauvorhaben die Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

LAGE IM STADTGEBIET

Der Darstellung der bestehenden Flurstücke und der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt das Liegenschaftskataster mit Stand vom 22.02.2023 zu Grunde.

In Kraft getretene Fassung

Satzungsvorlage Nr. V277/2023

VERFAHRENSVERMERKE (Regelverfahren)

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	11.07.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.08.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.09.-29.09.2017
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	01.09.-29.09.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	12.05.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.05.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.06.-03.07.2020
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.06.-03.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	02.03.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	13.03.-14.04.2023
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	13.03.-14.04.2023

Mannheim, 09.08.2023
FACHBEREICH GEOINFORMATION UND STADTPLANUNG
gez. Dr. Ehrbeck

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand 05.05.2023 / 25.07.2023 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 15.09.2023
OBERBÜRGERMEISTER
gez. Specht

Mannheim, 04.092023
BÜRGERMEISTER
gez. Eisenhauer

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 19.10.2023 in Kraft getreten.

Mannheim, 19.10.2023
FACHBEREICH BAURECHT, BAUVERWALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
gez. i.A. Glaser

BEBAUUNGSPLAN 61.14
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

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

GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER SECKENHEIMER LANDSTRASSE
IN MANNHEIM - NEUOSTHEIM / NEUHERMSHEIM
(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 61.10.1
Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 61.3)

STADTMANNHEIM²

MASSSTAB 1 : 1000
(siehe Maßkette)

60.14.00/3/2017 - 61.14 61.26.1 - 61.14 / [Gr / pm]