

## B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
**- §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB**

---

- |           |  |                                     |
|-----------|--|-------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b> |
| 1.1       | <u>Allgemeine Wohngebiete</u>  | § 4 BauNVO                          |
| 1.1.1     | Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li><li>3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li></ul>  |                                     |
| 1.1.2     | Ausnahmsweise können zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"><li>1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>2. Anlagen für Verwaltungen.</li></ul>   |                                     |
| 1.1.3     | Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,</li><li>2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,</li><li>4. Gartenbaubetriebe,</li><li>5. Tankstellen.</li></ul>  | § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO             |
| 1.2       | <u>Mischgebiete</u>  | § 6 BauNVO                          |
| 1.2.1     | Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li><li>3. Einzelhandelsbetriebe, ausschließlich mit der Sortimentsgruppe „Musikalien“ gemäß der Mannheimer Liste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>4. sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ul> | § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO             |
| 1.2.2     | Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>1. Anlagen für kirchliche Zwecke,</li><li>2. Gartenbaubetriebe,</li><li>3. Tankstellen,</li><li>4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit dem Schwerpunkt Glückspiel, Wetten und Erotik,</li><li>5. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,</li></ul>   | § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO             |

6. Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der Ziffer 1.2.1 Nummer 3 mit zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Mannheimer Liste.

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b>
2.1	<p><u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen werden bei Flach- und Pultdächern durch die Oberkante der Attika, bei Satteldächern durch die Firsthöhe definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).</p> <p>In den WA Bf.Nr. 1, 4, 6,7 ,8, 9, 10 können die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,</li> <li>▪ Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,</li> <li>▪ Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.</li> <li>▪ Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m</li> </ul> <p>Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.</p> <p>Die Fläche der Aufbauten darf in der Summe maximal bis zu 30 % der Dachfläche einnehmen.</p>	<p>§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO</p>
2.2	<p><u>Erdgeschossfußbodenhöhe</u></p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Fertigfußbodens. In den WA mit den Bf.Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 und 10 darf die EFH maximal 0,8 m über der Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe ist die Höhenlage der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen, die der Baulinie oder Baugrenze zugewandt ist, gemessen an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie oder Baugrenze.</p>	<p>§ 9 Abs. 3 BauGB</p>
2.3	<p><u>Grundflächenzahl (GRZ)</u></p>	<p>§ 19 Abs. 4 BauNVO</p>
2.3.1	<p>Innerhalb der WA Bf.Nr. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10 sowie innerhalb des MI Bf. Nr. 11 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</p> <p>Innerhalb der WA Bf.Nr. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10 sowie innerhalb des MI Bf. Nr. 11 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten</p>	

werden, sofern die nicht bebaute Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

- 2.3.2 Innerhalb der WA Bf.Nr. 2, 3 und 5 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 – 2 genannten Anlagen um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO

---

**3 Bauweise** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**

- 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist. § 22 Abs. 4 BauNVO

---

**4 Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**

- 4.1 Vordächer von Hauseingängen dürfen die Baulinien und Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten (gemessen ab der Gebäudeaußenwand), sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und eine lichte Höhe von mindestens 2,0 m eingehalten wird. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4.2 In den Baufeldern mit der Bf.Nr. 4, 7 und 8 ist das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien entlang der Planstraße A durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern der gesamte Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 % der Breite der Außenwand nicht überschreitet. Bei Überschreitungen ab dem ersten Obergeschoss ist eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 4.3 Im WA Bf.Nr. 3 dürfen die Garagen von den Baulinien um bis zu 5,50 m zurückweichen. § 23 Abs. 2, S.3 BauGB
- 4.4 In den WA Bf.Nr. 2 und 5 dürfen Garagen von den Baulinien um bis zu 3,0 m zurückweichen. § 23 Abs. 2, S.3 BauGB

---

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.**

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung mit St oder TG festgesetzten Flächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 5.2 Tiefgaragen dürfen inklusive der gemäß Ziffer 12.4 festgesetzten Substratschicht die natürliche Geländehöhe um bis zu 0,8 m, in Bereichen mit Baumpflanzungen um bis zu 1,20 m überschreiten. § 12 Abs. 6 BauNVO

5.3	Belichtungs- und Belüftungsschächte für Tiefgaragen sind ausnahmsweise innerhalb der Vorzonen „VZ1 bis VZ3“ zulässig, sofern sie ebenerdig ausgeführt werden, eine maximale Einzellänge pro Schacht von 2,0 m und eine maximale Tiefe von 0,75 m einhalten. Die Länge aller Lichtschächte je Tiefgaragenseite darf 30 Prozent der Seitenlänge der Tiefgarage nicht überschreiten.	§ 12 BauNVO
<b>6</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.</b>
6.1	In den Vorzonen VZ1 und VZ2 sind Nebenanlagen unter Beachtung der Ziffer 4.2 und 6.2 sowie mit Ausnahme solcher gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 S. 2 der örtlichen Bauvorschriften unzulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.2	In den Baufeldern mit den Bf.Nr. 2 und 5 sind bauliche Nebenanlagen in Form von Mülltonnenstandorte innerhalb der VZ1 unter Beachtung § 9 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.3	In den mit VZ3 festgesetzten Vorzonen sind bauliche Nebenanlagen unter Beachtung der Ziffer 6.4 sowie unter Beachtung des § 8 Abs. 4 der örtlichen Bauvorschriften unzulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.4	In dem Baufeld mit der Bf.Nr. 7 sind bauliche Nebenanlagen in Form von Terrassen innerhalb der VZ3 zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.5	Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.3 BauNVO
6.6	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
<b>7</b>	<b>Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</b>
	In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bf.Nr. 2, 3 und 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.	
<b>8</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m.</b>
	Die öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
8.1	<u>Rasen</u> Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 31.250 m² als Rasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.2	<u>Wirtschaftswiesen</u> Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 76.600 m² als Wirtschaftswiesen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.3	<u>Kiefernhaie und Einzelbaumpflanzungen auf Sandrasen</u>	

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind östlich der gemäß Planzeichnung dargestellten „Grenze Vegetationstypen“ insgesamt 12.200 m<sup>2</sup> als Kiefernhaie mit mindestens 80 % heimischen Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind der Artenauswahlliste „Kiefernhaie und Einzelbaumpflanzungen auf Sandrasen“ zu entnehmen. Baumverluste sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der Kiefernhaibestand in einer Größe von 6.400 m<sup>2</sup> zu erhalten. Zur Bepflanzung von Bestandslücken sind mindestens 55 Einzelbäume der Art *pinus sylvestris* mit der Pflanzqualität Hochstamm 3x v mDb 18-20 StU zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Bereich der als Sandrasen anzulegenden Flächen sind mindestens 27 Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm 3x v mDb 18-20 StU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind der Artenauswahlliste „Kiefernhaie und Einzelbaumpflanzungen auf Sandrasen“ zu entnehmen.

#### 8.4 Baumhaie und Einzelbäume in Freianlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind westlich der gemäß Planzeichnung dargestellten „Grenze Vegetationstypen“ mindestens 413 Bäume, hiervon mindestens 60 % heimische Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm 3x v d 18-20 StU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Artenauswahlliste „Baumhaie in Freianlagen“ zu entnehmen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können nicht auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

#### 8.5 Schnitthecken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 2.650 m<sup>2</sup> Schnitthecken zwischen Baufeldern und Sandrasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Schnitthecken hat ausschließlich mit standortheimischen Straucharten der Artenauswahlliste „Sträucher“ zu erfolgen.

#### 8.6 Sport- und Spielanlagen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Sportanlagen und Spielanlagen zulässig. Die Summe der dadurch in Anspruch genommenen Fläche darf 3.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 8.7 Wege im Park

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fußwege zulässig. Die Summe der durch Fußwege in Anspruch genommenen Flächen darf 16.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

---

**9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**9.1 Oberflächenbefestigung**

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

**9.2 Artenschutzmaßnahmen**

**9.2.1 Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Nisthilfen an Bäumen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- 4 Flachkästen für Fledermäuse,
- 6 Halbhöhlenkästen für Garten- und Hausrotschwänze,
- 2 Starennistkästen,
- 5 Meisennistkästen,
- Umhängen der vorhandenen Fledermausüberwinterungshöhlen und Montage der Kästen in einem Abstand von 5 bis 10 m auf Höhe des Baufeldes Bf.Nr. 14.

Darüber hinaus ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Neuntöterhabitat mit einem Flächenumfang von mindestens 830 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Neuntöterhabitat hat aus folgenden Biotopstrukturen zu bestehen:

- 50 Prozent der Habitatflächen sind lückenhaft mit standortgerechten Sträuchern (Hecke) in der Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, Höhe 100-150 cm anzulegen.
- die Strauchpflanzungen müssen mindestens 5 Dornensträucher mit einer Mindesthöhe von 1.50 m umfassen. Es sind folgende Arten zu verwenden: *Crataegus monogyna*, *prunus spinosa*, *rosa canina*.
- Ergänzend sind 3 Totholzhaufen mit einer Mindesthöhe von 1,50 m anzulegen. Für den Aufbau der Totholzhaufen sind mindestens 75 m³ dorniger Gehölzschnitt zu verwenden.

**9.2.2 Gebäudebrütende Vogelarten**

An den Gebäuden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Koloniekästen für Haussperlinge:

- 6 Stück in Bf.Nr. 17.

### 9.3 Schutzhecke

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche innerhalb des Bf.Nr. 1 ist mit einer mindestens 1 m breiten und mindestens 0,8 m hohen sowie 82 m langen Schnitthecke zu bepflanzen. Die Schnitthecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortheimische, schnittverträgliche Straucharten der Artenauswahlliste „Sträucher“ zu verwenden.

### 9.4 Neuanlage von Sandrasenbiotopen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens 23.600 m<sup>2</sup> Sandrasenflächen des FFH-Lebensraumtyps 2330 zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 9.5 Erhalt bestehender Feuchtbiotope

Zum Erhalt der bestehenden Feuchtbiotope ist das anfallende Dachflächenwasser der Dachflächen des Bf.Nr. 1 in die bestehenden Feuchtbiotope einzuleiten.

---

## 10 **Flächen für Geh-, Fahr-und Leitungsrechte**

**§ 9 Abs. 1  
Nr. 21 BauGB**

### 10.1 Gehrechte

Die mit „GR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die festgesetzten Gehrechte sind ebenerdig auszuführen

### 10.2 Geh- und Fahrrechte

Die mit „GFR 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte sind ebenerdig auszuführen.

Die mit „GFR 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die festgesetzten Geh- und Fahrrecht sind ebenerdig auszuführen.

### 10.3 Leitungsrechte

Die mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

---

## 11 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**§ 9 Abs. 1  
Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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),

Kapitel 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math></b>
	<i>[dB]</i>
<i>I</i>	55
<i>II</i>	60
<i>III</i>	65
<i>IV</i>	70
<i>V</i>	75
<i>VI</i>	80
<i>VII</i>	>80 <sup>1</sup>
1. Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-2:2018-01 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 „DIN 4109-01:2018-01“ wie folgt:

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

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  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 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, 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 Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) 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. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-01. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Emissionen der Stadtbahnlinie, soweit nicht nachfolgend anders dargestellt, nach Anlage 2 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, mit folgenden Eingangsdaten zu berücksichtigen:

Geplanter Anschluss des Benjamin-Franklin-Villages durch die RNV

Zugart:	RNV6Z
Fahrzeugkategorie:	21, Klimaanlage auf dem Dach (nach Anlage 2 zur 16. BImSchV)
Anzahl der Achsen je Einheit $n_{Achs}$ :	6
Bezugsanzahl der Achsen $n_{Achs,0}$ :	8
Anzahl Züge, tags / nachts:	50 in 16 Stunden / 8 in 8 Stunden
Geschwindigkeit:	50 km/h
Zuglänge:	30 m
Fahrbahnarten:	niedrige Vegetation (außerhalb von Straßenquerungen) feste Fahrbahn (bei Straßenquerungen)

Ab dem Zeitpunkt der Realisierung der Stadtbahnstrecke erfolgt die Berechnung anhand der tatsächlichen Verkehrsmengen und Gegebenheiten.

Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Verkehrsgeräuschen der hier relevanten Stadtbahnen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr abweichend von Nr. 4.4.5.3 Absatz 3 DIN 4109-2:2018-01 nicht pauschal um 5 dB zu mindern.

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.

<b>12</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
12.1	<u>Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.1	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 74 Bäume der Qualität H 4x v mDb 20-25 (Straßenbaumqualität gem. FLL) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Artenauswahlliste „Baumhaine in Freianlagen“ zu entnehmen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können nicht auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.	
12.1.2	Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 4.400 m <sup>2</sup> der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün auszuführen. Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
12.2	<u>Begrünung der privaten Grundstücke</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.2.1	Mindestens 20 Prozent der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen.	
12.2.2	Die mit VZ1 und VZ3 festgesetzten Vorzonen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht begrünte Flächen sind nur in Form von notwendigen Zufahrten, Zuwegen sowie unter Beachtung der Ziffern 5.3, 6.1 und 6.4 als auch unter Beachtung des § 9 Abs. 1, S. 2 der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.	
12.2.3	Die mit VZ2 festgesetzten Vorzonen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht begrünte Flächen sind nur in Form von notwendigen Zufahrten, Zuwegen sowie unter Beachtung der Ziffern 4.2, 5.3 und unter Beachtung des § 9 Abs. 1, S. 2 der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.	
12.2.4	Pro 300 m <sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum in der Qualität 3x v mDb. 18-20 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle zu pflanzenden Bäume müssen heimischer Art sein. Die Bäume sind der Artenauswahlliste „Baufelder“ zu entnehmen.	

Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

- 12.2.5 Je angefangene 5 oberirdisch, nicht überdachte PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in der Qualität 4x v. mDb 20-25 (Straßenbaumqualität gem. FLL) entsprechend der Artenauswahlliste „Baufelder“ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen heimischer Art sein. Pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bestandsbäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie dem neuzupflanzenden Einzelbaumstandort entsprechen. Die zu pflanzenden Bäume sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zu pflanzen. Eine gebündelte Anpflanzung der definierten Baumanzahl in Baumgruppen innerhalb der Stellplatzfläche ist unzulässig. Als Baumgruppe im Sinne dieser Festsetzung gelten Baumpflanzungen von größer, gleich 3 Exemplaren. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung nach 12.2.4 angerechnet werden.

12.3 Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr.  
25 a BauGB

Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Neigungswinkel bis zu 15 Grad sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung mit dem Entwicklungsziel „Sandrasen“ zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Bestandsgebäude, die vor dem 08.04.2014 errichtet wurden sowie die Dachflächen des Allgemeinen Wohngebiets Bf.Nr. 1 sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

12.4 Tiefgaragenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr.  
25a BauGB

Nicht überbaute Tiefgargendächer sind mit mindestens 0,8 m Bodensubstrat, im Bereich der Baumpflanzungen mit mindestens 1,20 m Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen. Auf Flächen mit Tiefgaragenbegrünung sind Baumpflanzungen auf Gehölze 3. Ordnung zu beschränken und entsprechend der Artenauswahlliste „Baufelder“ auszuwählen. Alle Bäume müssen heimischer Art sein. Die Vegetationssubstratschicht ist allseitig niveaugleich an das Gelände anzupassen.

12.5 Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr.  
25b BauGB

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig.

12.6 Erhaltung von Sandrasen

Die nachrichtlich übernommenen bestehenden Sandrasenbiotope mit einem Flächenumfang von insgesamt 4.650 m<sup>2</sup> sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### 13 Artenauswahlliste

#### Artenauswahlliste „Baufelder“:

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)	heimisch
Acer campestre	Feld-Ahorn	heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	heimisch
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	heimisch
Malus domestica	Kulturapfel	heimisch
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge	heimisch
Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)	heimisch
Pyrus communis	Kulturbirne	heimisch
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	heimisch
Quercus robur	Stieleiche	heimisch
Quercus robur fastigata	Säuleneiche	heimisch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	heimisch
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	heimisch
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	heimisch

#### Artenauswahlliste „Kiefernhaie und Einzelbaumpflanzungen auf Sandrasen“

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Betula pendula	Sand-Birke	heimisch
Pinus sylvestris	Waldkiefer	heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	heimisch
Quercus robur	Stieleiche	heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	heimisch
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	heimisch

Artenauswahlliste „Baumhaine in Freianlagen“

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	heimisch
Acer x freemanii	Freeman-Ahorn	
Acer monspessulanum	Wein-Ahorn	heimisch
Acer platanoides	Spitzahorn	heimisch
Acer saccharinum	Silberahorn	
Carya ovata	Schindelborkige Hickory	
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Cladrastis lutea	Amerikanisches Gelbholz	
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	heimisch
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	heimisch
Fraxinus angustifolia ,Raywood‘	Schmalblättrige Esche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	heimisch
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	
Nyssa sylvatica	Nymphenbaum	
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	heimisch
Populus tremula	Zitterpappel	heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Quercus cerris	Zerreiche	
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	heimisch
Quercus robur	Stieleiche	heimisch
Quercus robur fastigata	Säuleneiche	heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	heimisch
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	heimisch
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	heimisch

Artenauswahlliste „Sträucher“

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkung
Berberis vulgaris	Berberitze	heimisch
Cornus sanguinea	Roter Hartrigel	heimisch
Corylus avellana	Haselnuss	heimisch
Cytisus scoparius	Besenginster	heimisch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	heimisch
Ligustrum vulgare	Liguster	heimisch
Prunus spinosa	Schlehe	heimisch
Ribes rubrum	Johnannisbeere	heimisch
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	heimisch
Rosa canina	Hundsrose	heimisch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	heimisch
Salix caprea	Sal-Weide	heimisch
Salix purpurea	Purpur-Weide	heimisch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	heimisch
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball	heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	heimisch

## C Kennzeichnungen

---

- |           |  |                               |
|-----------|--|-------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b> | <b>§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</b> |
|-----------|--|-------------------------------|

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der gekennzeichneten Fläche KVF 7 (Panzerölversickerung) wurden Bodenbelastungen in Form von geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen der Schadstoffkonzentrationen für PAK, MKW und LCKW festgestellt.

## D Nachrichtliche Übernahmen

---

### 1. Kulturdenkmal

**§ 9 Abs. 6  
BauGB**

Die Sullivan Chapel ist als denkmalgeschützte Einzelanlage in der Planzeichnung eingezeichnet. Vor baulichen Eingriffen sowie vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes denkmalgeschützter Einzelanlagen ist nach der vorherigen Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

---

### 2. Gesetzlich geschützte Biotope

**§ 9 Abs. 6  
BauGB**

Die zeichnerisch dargestellten Biotopflächen, sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

---

### 3. Wasserschutzgebiet

**§ 9 Abs. 6  
BauGB**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal, rechtskräftig mit Verordnung vom 19. Mai 2009. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ vom 19.05.2009 des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind zu beachten.



## E Hinweise

---

### 1. Technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

---

### 2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 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.

---

### 3. Bodenbelastungen / Kontaminationsverdachtsflächen

Auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung kann das Auftreten von Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten KVF-Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Stelle unverzüglich zu verständigen.

Aufgrund des allgemein auf der Liegenschaft auftretenden Konzentrationsniveaus der untersuchten Schadstoffe, sind hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden-Mensch, bezogen zu den geplanten Flächennutzungen, Oberbodenuntersuchungen nach BBodSchV in Geländeabschnitten zu empfehlen, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderung nicht von Oberflächenumwandlungen betroffen sein werden. Auf diese Weise kann die Nutzungskonformität nachgewiesen oder der Handlungsbedarf zur Herstellung derselben bestimmt werden.

---

### 4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 14.04.2014 hat für das Untersuchungsgebiet Anhaltspunkte ergeben, die die

Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Der KMBD schließt über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht aus. Sämtliche Verdachtsflächen sind daher vor dem Beginn von Baumaßnahmen in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg auf Kampfmittel zu überprüfen. Vorgefundene Kampfmittel sind in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg unschädlich zu machen sowie fachgerecht zu entsorgen. Die Aussagen die KMBD beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und könne nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Bauherr bzw. der Grundstückseigentümer für den Zustand seines Grundstücks grundsätzlich selbst verantwortlich ist. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er seiner Sorgfaltspflicht nicht nachkommt und keine Überprüfung eines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

---

#### **5. Vegetationsschutzzaun**

Die im Geltungsbereich zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

---

#### **6. Baumschutzsatzung**

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996 hingewiesen.

---

#### **7. Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase**

Während der Bauphase ist für gebäudebrütende Vogelarten eine Interimslösung zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um zu gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. In der Interimslösung sind an Gebäuden innerhalb der Baufelder folgende Stückzahlen an Nistkästen zu installiert: 6 Koloniekästen für Haussperlinge und 5 Meisennistkästen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist bei der Naturschutzbehörde ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

---

---

## **8. Artenschutz**

### **8.1. Rodung**

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baufeldräumung hat eine Kontrolle potenzieller Quartierbäume für Fledermäuse auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Bei Nichtbesiedelung hat der Verschluss der Höhlen zu erfolgen. Bei Besiedlung hat die Installation von Ersatzquartieren und die Einschränkung der Fällzeiten zu erfolgen, vorsichtiges Fällen kann unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

### **8.2. Rück- und Umbau / Bauzeitenregelung**

Falls Gebäude in der Wochenstubenzeit (15. April bis 31. August) rück- bzw. umgebaut werden, sind diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen. Sofern Wochenstubenquartiere gefunden werden, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und erhebliche Störungen oder Tötungen von Individuen auszuschließen.

An Gebäuden mit Vogelbruten dürfen während der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (März bis Oktober) keine Bautätigkeiten erfolgen. Für nachfolgend aufgeführte Arten gelten folgenden Bauzeitenregelungen:

- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Mehlschwalben-nestern während der Brutzeit von Mehlschwalben (April bis September)
- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Haussperling-vorkommen (März bis Oktober)
- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Starenbruten während der Brutzeit von Staren (April bis September)
- Keine Bautätigkeiten an Gebäuden mit Turmfalkenvorkommen (April bis September)

### **8.3. Kontrolle von Höhlenbäumen**

Um Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Arten zu vermeiden, sind potentielle Höhlenbäume, die im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden müssen, vor Beginn der Baufeldfreimachung, sofern möglich im Zeitraum von Ende August bis Ende Oktober mit einer geeigneten Methode auf Besatz zu kontrollieren. Unbesiedelte Baumhöhlen sind zu verschließen. Sofern Quartiere im Zuge der Kontrolle gefunden werden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und um erhebliche Störungen oder Tötungen von Individuen auszuschließen. Sofern Höhlenbäume nicht

kontrollierbar sind, ist eine behutsame Fällung unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

#### 8.4. Rückbau des Zaunes zum Käfertaler Wald

Zur Vermeidung von nach § 44 BNatSchG definierten Verbotstatbeständen ist der Militärzaun vor Beginn der Eiablage der Zauneidechse im Frühjahr bzw. vor der Winterruhe im Herbst zurückzubauen.

#### 8.5. Errichtung eines Reptilienschutzzaunes

Zum Schutz der Reptilien vor baubedingten Beeinträchtigungen sowie zur Erhaltung der Lebensräume ist ein reptiliendichter Schutzzaun mit fester Rhizomensperre, ca. 50 cm über der Geländeoberkante und 20 cm in den Boden eingelassen, im Übergang zum Käfertaler Wald einzurichten. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die genaue Lage des Schutzzaunes wird durch die ökologische Baubegleitung festgelegt. Im Nachgang zur Einrichtung des Schutzzaunes hat durch die ökologische Baubegleitung eine Begehung stattzufinden. Sofern im Rahmen der Begehung Reptilien auf der den Baufeldern zugewandten Schutzzaunseite festgestellt werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung über den Zaun in den abgegrenzten Lebensraum umzusetzen.

#### 8.6. Schutz der Bäume mit Vogelbruten

An Bäume im Nahbereich von Baufeldern, sind Schutzzäune um die Bäume zu stellen, um baubedingte Schädigungen auszuschließen. Die Notwendigkeit der Errichtung weiterer Schutzzäune wird von der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

---

### 9. **Entwässerung**

Im Rahmen der zukünftigen Bauanträge sind jeweils Entwässerungsgesuche und Versickerungsanträge an die entsprechenden Stellen der Stadt Mannheim zu richten.

---

### 10. **Grundwassersanierung**

Im Vorfeld des Wasserwerkes Käfertal, das von der Mannheimer Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft (MVV) betrieben wird, liegt im Oberen Grundwasserleiter (OGWL) eine Grundwasserverunreinigung durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vor, die aus dem Bereich der US-Army-Liegenschaften Benjamin Franklin, Sullivan und Taylor in Mannheim Käfertal in Richtung der Wassergewinnungsanlagen abströmt. Zum Schutz des zur Trinkwassergewinnung genutzten und entsprechend bedeutenden Mittleren Grundwasserleiters (MGWL), der im Nordwesten des Areals aufgrund des dort durchlässigeren Zwischenhorizontes mit OGWL in hydraulischer Verbindung steht (Hydrogeologisches Fenster), erfolgt seit 1985 eine Grundwassersanierung, die insbesondere ein Abströmen von belastetem Grundwasser nach Nordwesten und einen

Schadstoffeintrag über das Hydrogeologische Fenster in das tiefere Grundwasserstockwerk verhindert. Die Zuständigkeit für die Sanierung obliegt der Stadt Mannheim übertragen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Schadenregulierungsstelle des Bundes. Zur Durchführung der Grundwassersanierung ist im Plangebiet eine temporäre Grundwassersanierungsanlage nebst Leitungsführungen vorhanden.

---

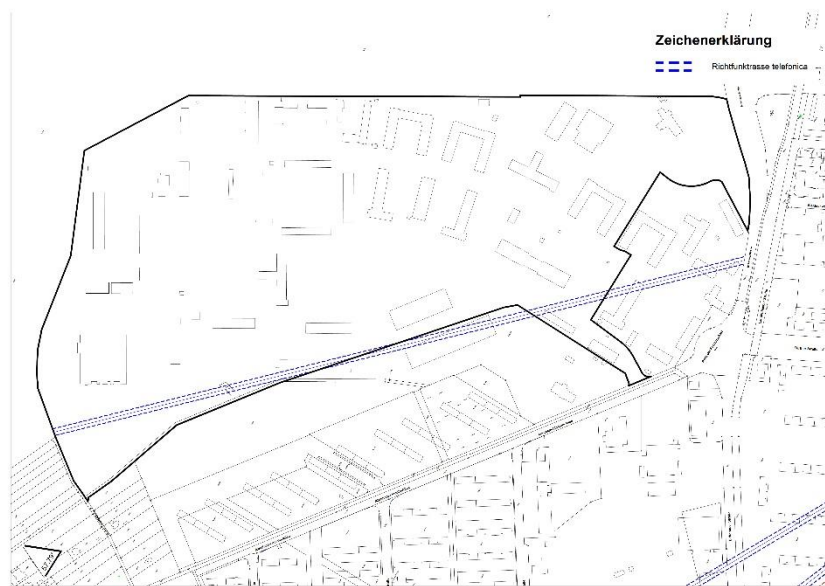
#### 11. Vogelschutzglas

Zum Schutz vor Vogelschlag sind durchgängige Glasflächen ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> an Gebäuden mit Vogelglas oder Außenjalousien oder mit vergleichbaren Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, auszugestalten.

---

#### 12. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Mit den entsprechenden Richtfunkbetreibern hat frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Abstimmung über die geplanten Bauhöhen und die Aufstellung von Kränen zu erfolgen.



---

#### 13. Schwarzwild

Innerhalb des Geltungsbereiches kann es auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zum Käfertaler-Wald zu verhäuftem Schwarzwildaufkommen kommen.

## **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 Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ in Mannheim Käfertal.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 3 bis 14 dieser Satzung.

#### **§ 3 Oberste Geschosse, Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bf.Nr. 2 und 5 dürfen Staffelgeschosse entlang des George-Sullivan-Rings (Planstraße A) auf ihrer gesamten Länge nicht von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet Bf.Nr. 2 sind bei Umsetzung von bis zu einschließlich 2 Vollgeschossen Flachdächer, bei baulicher Umsetzung von 3 Geschossen Pultdächer auszubilden.

#### **§ 4 Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bf.Nr. 3 sind Dächer mit einer Dachneigung über 25 Grad nicht zulässig. Ebenfalls ist im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bf.Nr. 3 die Ausbildung von Dachgauben unzulässig.
- (2) Dacheindeckungen sind blindfrei auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind mit Ausnahme von Vorbewitterungen nicht zulässig.
- (3) Bei den Hauptgebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der Höhe der Oberkante des Dachrandes (Attika) des obersten Geschosses durch Teile der Dachkonstruktion sowie die Ausbildung von Dachüberständen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses abrücken.

**§ 5**  
**Fassadengestaltung (Materialien)**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sowie Kunststoffe, Aluminium, Kompositwerkstoffe und Kunststeine sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Materialkollagen sind ebenfalls nicht zulässig.

**§ 6**  
**Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegliche oder bewegte Werbeanlagen sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
- Fahnen oder Banner,
- Automaten,
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

- (2) Im Mischgebiet dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden, parallel oder senkrecht zur Fassade zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss angebracht werden. Pro Betrieb sind zwei Werbeanlagen zulässig.

Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stehschilder oder Ausleger dürfen maximal 0,8 m auskragen und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf eine maximale Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden, parallel oder senkrecht zur Fassade und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.

Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

## **§ 7**

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die Vorgartenzone ist dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.
- (2) Aufschüttungen sind maximal bis zur jeweiligen festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.
- (3) Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die unter das natürliche Geländenniveau reichen, sind mit Ausnahme der festgesetzten „Vorzone (VZ 1-3)“ und unter Beachtung der Ziffer (4) zulässig, sofern die Länge der Abgrabungen insgesamt 30 Prozent der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- (4) In den Baufeldern mit der Bf.Nr. 2, 3 und 5 sind Abgrabungen im Bereich der den Planstraßen A, B und C zugewandten Seiten unzulässig.

## **§ 8**

### **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist die Höhe der vegetativen Abgrenzungen entlang der Planstraßen A, B, C und E sowie entlang der öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- (2) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Bf.Nr. 2, 3 und 5 sind entlang benachbarter Grundstücksgrenzen vegetative Abgrenzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
- (3) Innerhalb der vegetativen Abgrenzungen nach den Ziffern (1) und (2) dürfen Zäune errichtet werden, sofern Sie die unter Ziffer (1) und (2) definierten maximalen Höhen der Einfriedungen nicht überschreiten.
- (4) Ausnahmsweise können topographisch bewegte Übergänge zwischen öffentlichen Räumen und privaten Grundstücksflächen unter Beachtung der Begrünungsverpflichtungen zur Vorzone „VZ 3“ in Form von Stützmauern mit integrierter Sitzfunktion oder in Form von Stufenübergängen ausgeglichen werden, sofern die Höhenunterschiede zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücksflächen nicht mehr als 1,3 m betragen.
- (5) Innerhalb der Baufelder mit den Bf.Nr. 1, 3, 6, 8, 10, 11, 13, 14 und 17 sind bei der Herstellung von Einfriedungen im Bereich der Grundstücksgrenzen, die in Richtung FFH-Gebiet und Käfertaler Wald gelegen sind, Gartentüren sowie Gartentore unzulässig.

## **§ 9**

### **Mülltonnenstandorte (Nebenanlagen)**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baufeldern mit der Bf.Nr. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, und 11 sind Mülltonnenstandorte entweder nur in von außen zugänglichen Räumen innerhalb der Gebäude oder von außen zugänglich in Tiefgaragen oder in Form von überdachten, vom Straßenraum nicht einsehbaren Müllhäuschen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Unterflursysteme innerhalb der Vorzone „VZ 1“ und „VZ 2“, die den Planstraßen A und E zugewandt sind, zulässig.



- (2) In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baufeldern mit der Bf.Nr. 2 und 5 sind Mülltonnenstandorte innerhalb der festgesetzten Vorzone „VZ 1“ nur zulässig, wenn eine Eingrünung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m erfolgt und die Mülltonnenstandorte nicht direkt vom Straßenraum zugänglich sind.

### **§ 10**

#### **Fahrradabstellanlagen und Carports (Nebenanlagen)**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Fahrradabstellanlagen sind entweder in Räumen innerhalb der Gebäude oder in Form von Sammelanlagen zulässig. Sammelanlagen sind einzuhausen und die durch Einhausung entstehende Dachfläche ist dauerhaft zu begrünen.
- (2) Dachflächen von Carports sind dauerhaft zu begrünen.

### **§ 11**

#### **Tiefgaragenzufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind unter Maßgabe der zulässigen Nutzungen auf ihr notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Einhausungen zur Erfüllung von Schallschutzanforderungen sind zu begrünen.

### **§ 12**

#### **Grundstückszufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ebenerdige Ein- und Ausfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten) sind unter Maßgabe der zulässigen Nutzungen auf ihr notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

### **§ 13**

#### **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- (1) Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach und unter Beachtung der Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen zulässig, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.
- (2) Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

### **§ 14**

#### **Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Errichtung von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.

### **§ 15**

#### **Ordnungswidrigkeit**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-14 dieser Satzung handelt.

**§ 16**  
**In-Kraft-Treten**  
(§ 74 Abs. 7 LBO)

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.51 „Sullivan“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.