

3 Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteifläche WA 1

§ 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2
BauNVO

1. Wohngebäude, sofern sie nicht zwischen der ~~John-Deere-Straße~~ **Glücksteinallee** und der Linie mit der Bezeichnung U – V oder östlich der Linie mit der Bezeichnung W – X liegen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

§ 4 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6
BauNVO

1. Wohngebäude zwischen der **Glücksteinallee** und der Linie mit der Bezeichnung U – V oder östlich der Linie mit der Bezeichnung W – X, sofern nachgewiesen wird, dass keine Fenster von Schlafräumen zur Glücksteinallee oder zur Gontardstraße hin orientiert sind oder durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass in belüftetem Zustand vor dem Fenster der Schlafräume 49 dB(A) aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden.
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

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

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteifläche WA 2

§ 4 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 6
Nr. 2, Abs. 7 Nr. 2
BauNVO

1. Wohngebäude, ~~wobei im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind,~~
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen.

§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1
Abs. 6 BauNVO

1.2.3 Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

1.3 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter die Festsetzungen 1.3.2 und 1.3.3 fallen,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 6 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 5, Abs. 9
BauNVO

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.3.3 fallen.

§ 6 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.3.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops oder mit zentrenrelevanten Sortimenten. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche sind zulässig.
2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 6 Abs. 2, 3 i.V.m.
§ 1 Abs. 5, Abs. 6
Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.4 Kerngebiet, Baugebietsteilfläche MK 1

§ 7 BauNVO

1.4.1 Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.4.2 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.4.2 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der Glücksteinallee und den Linien mit der Bezeichnung A – B bzw. G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. ~~4012~~.2 bis ~~4012~~.4.

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1.4.2 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung Nr. 1.4.1 fallen,
5. Tankstellen.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1,
Abs. 9 BauNVO

1.5 Kerngebiet, Baugebietsteilfläche MK 2

§ 7 BauNVO

1.5.1 Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.3 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.3 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1.5.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der Glücksteinallee und den Linien mit der Bezeichnung C – D- bzw. E – F unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. ~~4012~~.2 bis ~~4012~~.4.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1

1.5.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.2 fallen,
5. Tankstellen.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1,
Abs. 9 BauNVO

1.6 Kerngebiet, Baugebietsteifläche MK 3

§ 7 BauNVO

1.6.1 Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.2 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.2 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Wohnungen nur zwischen der Glücksteinallee und der Linie mit der Bezeichnung G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 1012.2 bis 1012.4.

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1.6.2 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.1 fallen,
5. Tankstellen.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.7 Kerngebiet, Baugebietsteifläche MK 4

§ 7 BauNVO

1.7.1 Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.7.3 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.7.3 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der Glücksteinallee und der Linie mit der Bezeichnung G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 4012.2 bis 4012.4.

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1.7.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen, die nicht unter Festsetzung 1.7.1 fallen, nur zwischen der Glücksteinallee und der Linie mit der Bezeichnung G – H ab dem 4. Obergeschoss (5. Vollgeschoss) unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 4012.2 bis 4012.4.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

1.7.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter die Festsetzungen 1.7.1 bzw. 1.7.2 fallen,
5. Tankstellen.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.8 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

1.8.1 Allgemein zulässig sind:

§ 8 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 5, Abs. 9
BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.8.3 fallen,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.8.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1
Abs. 4, Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung I – K unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 1012.2 bis 1012.4.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.8.3 Nicht zulässig sind:

§ 8 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche sind zulässig.
2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten.

1.9 Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum (SO Technologiezentrum)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet Technologiezentrum dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Technologie- und Gründerzentrums, insbesondere für junge Technologieunternehmen sowie Existenzgründer.

1.9.1 Zulässig sind:

§ 11 BauNVO

1. Technologisch ausgerichtete, im Sinne von § 7 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung,
3. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Aus-, Fort- und Weiterbildung,
4. Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den unter Nr. 1-3 genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
5. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der unter Nr. 1-4 genannten Nutzungen dienen.

1.9.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

§ 11 BauNVO

1. Sonstige im Sinne von § 7 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.10 Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen (SO Wissenschaftliche Einrichtungen)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen dient vorwiegend der Unterbringung aller Arten von Hochschulnutzungen, insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur Lehre, Forschung und Entwicklung sowie diesen Funktionen dienende sonstige Anlagen und Einrichtungen.

1.10.1 Allgemein zulässig sind:

§ 11 BauNVO

1. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Lehre und Forschung,
2. Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck dienen,
3. Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Versorgung des Gebiets,
4. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
5. Wohnungen für Studierende, Lehr- und Forschungspersonal sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur zwischen der John-Deere-Straße und den Linien mit der Bezeichnung I – K – L bzw. M – N – O unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 4012.2 bis 4012.4.
6. Flächen und Anlagen zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung sowie zum Abstellen von Fahrzeugen.

1.11 Definitionen:

- 1.11.1 Sexshops** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, Blu-ray Disc, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

1.11.2 Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automatenspielhallen, Videospiehhallen, Computerspiehhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

1.11.3 Zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandel sind:

- (Schnitt-)Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer- und Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Teppiche
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die Höhe baulicher Anlagen als

- zwingende Gebäudeoberkante (OK)
- zwingende Wandhöhe (WH),
- ~~Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe~~
- Höchstmaß der Wandhöhe (WH max)
- Höchstmaß der ~~Gebäudeoberkante Wandhöhe~~ (WH OK max)

(Bsp.: WH OK max 52,50 m ± 147,50 m ü. NN.),

festgesetzt.

~~Eine Überschreitung von WH 2 bis zu einer Höhe von 46,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn gemäß § 12 Abs. 2 ff LuftVG hierfür eine Genehmigung vorliegt.~~

Die Gebäudeoberkante bezieht sich auf das höchste Bauteil einschließlich technischer Aufbauten und des Gefahrenfeuers.

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i.S.d. § 5 Abs. 4 LBO BW.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die mittlere Geländehöhe von **94 95,0 m ü. NN**. Davon abweichend beziehen sich die Höhenfestsetzungen für das MK 1 nördlich des Lindenhofplatzes auf die die mittlere Geländehöhe von 95,3 m ü. NN, die Höhenfestsetzungen für das MI auf die mittlere Geländehöhe von 95,5 m.

- 2.2 Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe und der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten** **§ 18 BauNVO**
- Im WA, GE, SO und MI dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Attika um maximal 1,00 m und durch technische Aufbauten um maximal 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3,0 m zu der/ den jeweils nächsten Gebäudekante(n) einhalten.
- Im MK dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen und Gebäudeoberkanten baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Attika um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Ausnahmsweise darf im MK 2-4 die Wandhöhe durch technische Aufbauten um maximal 3,0 m auf höchstens 60 % der Dachflächen überschritten werden, wenn hierfür keine abweichende Regelung getroffen wird. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten. Unterschreitet infolge technischer Aufbauten die Dachbegrünung 90 % der Dachfläche, so müssen entsprechende Vorkehrungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 11 der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden.
- Abweichend von Absatz 3 sind in den Hochpunkten im MK 2-4 technische Aufbauten nur bis zu 10 % der Dachfläche zulässig. Die maximale Gebäudeoberkante darf dabei nicht überschritten werden.
- Es wird auf die örtlichen Bauvorschriften (§ 4) hingewiesen.
- 2.3 Überschreitung der festgesetzten GRZ zu Gunsten von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen im WA** **§ 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.4 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GRZ im MI** **§ 19 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO**
- Für Eckgrundstücke kann ausnahmsweise, abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auch durch Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Im Übrigen bleiben die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unberührt.
- 2.5 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GFZ im MI** **§ 20 BauNVO**
- Für Eckgrundstücke kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) durch Hauptanlagen bis zu einer GFZ von 3,0 zugelassen werden.
- 2.6 Verhältnis der festgesetzten Geschossfläche (GF) zur festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)** **§ 20 BauNVO**

Die im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) festgesetzten Geschossflächen (GF) sind zusätzlich zu den festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB**

3.1 Zurückbleiben hinter Baulinien entlang der ~~John-Deere-Straße~~ Glücksteinallee

**§ 23 Abs. 2
BauNVO**

Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien, die direkt an der Glücksteinallee liegen und parallel zu dieser verlaufen in deren mittlerem Drittel zurückgeblieben werden.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**§ 23 Abs. 5
BauNVO**

Mit Ausnahme des WA 2 können in allen Baugebieten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Insbesondere sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete mit Ausnahme des WA 2 folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Zuwegungen,
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume,
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes wie z.B. Lärmschutzwände.

Im WA 2 sind abgesehen von den Regelungen in 5.3 und 5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2a
BauGB**

In der Planzeichnung werden Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten. Abstandsflächen, die diese Linien überschreiten, müssen lediglich die Hälfte der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Tiefe einhalten. Dies gilt nur für Außenwände der Gebäude, die hinter der betreffenden Baugrenze liegen.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB
- 5.1 Flächen für Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus** § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB
- Innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugebiete** § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Tiefgaragen für öffentliche und/oder private Zwecke zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen in den Vorgartenzonen des MK und WA** § 14 Abs. 1
S. 2 BauNVO
- Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind in den Vorgartenzonen zur Glücksteinallee keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig. **Im WA 2 können Zufahrten zu Tiefgaragen zugelassen werden.**
- Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Glücksteinallee und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.
- 5.4 Nebenanlagen im WA 2** § 14 Abs. 1
S. 2 BauNVO
- Im WA 2 sind oberirdische Nebenanlagen **i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Vorgartenzonen** nur ausnahmsweise **innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen** zulässig. Die Festsetzungen **Nr. 3.2 und Nr. 5.3 bleiben** unberührt.
- 6 Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus** § 9 Abs. 1 Nr. 9
BauGB
- Im nördlichen Bereich des Erdgeschoßes der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus werden auf einer Fläche von mindestens 800 m² mindestens 400 diebstahlsichere Bike & Ride-Fahrradstellplätze festgesetzt.
- Die Flächen für das Bike & Ride –Fahrradparken müssen ebenerdig von der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Platz (Lindenhofplatz) erreichbar sein. Das Zugangssystem muss dem Stand der Technik für Fahrrad-Dauerparken entsprechen.

7 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

7.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke, dem Aufenthalt sowie als Austragungsort für Märkte, Feste und sonstige Veranstaltungen. Diesem Zweck entsprechende untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind darüber hinaus auch nicht untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, sofern deren Nutzung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche dient.

7.2 Anschluss anderer Flächen an die Glücksteinallee

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
i.V.m. § 31 Abs. 1
BauGB

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen entlang der Glücksteinallee, in denen keine Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Baugebiete zulässig sind, können ausnahmsweise Zufahrten zugelassen werden, sofern durch diese nicht dem Anschluss von Stellplatzanlagen diesen und der Verkehrsfluss auf den öffentlichen Straßen nicht erheblich beeinträchtigt wird und nachgewiesen wird, dass an den im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 26. August 1998) maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus gilt: Wenn im Einzelfall für den Betrieb des Parkhauses im Zuge des Bauantrags nachgewiesen wird, dass an den im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 26. August 1998) maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegen stehen, kann die Verortung der Zu- und Abfahrt im Bereich der Glücksteinallee über die Gesamtlänge der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche erfolgen.

- 7.3 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Vg)**
Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Vg) festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern (Heister 100 - 150 cm, 1 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,0 m) entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) zu bepflanzen. In der Vg-Fläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei Zugänge zu dem angrenzenden Bahnbetriebsgelände mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Diesen Zugängen zugeordnet dürfen jeweils zwei Stellplätze befestigt werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 7.4 Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“**
Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“ ist im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs herzurichten.
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- 8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage**
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Kinderspielplatz / ~~Fläche für Ballspiel~~ sind unmittelbar an das WA 2 angrenzend bis zu 800 m² private Grünfläche als Freibereich für eine Kindertagesstätte ausnahmsweise zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 9.1 Anlage einer Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung**
Entlang der Südtangente an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf der gesamten Länge bis zum Kleinfeldsteg sind Sträucher (Heister 100 – 150 cm, 1 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,0 m) unter Verwendung der in der Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) genannten Arten zu bepflanzen.
- 9.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern**
Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen. Abweichend ist ein niveaugleicher Anschluss entlang der Südtangente nicht erforderlich.

9.3 Befestigte Freiflächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

10 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- L 1 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der dort verlaufenden Telekommunikationsleitungstrasse zu belasten.
- L 2 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers des auf dem Gelände befindlichen Schutzraums für Bahnzwecke zu belasten.
- L 3 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Fernwärmeversorgung zu belasten.
- ~~L 4 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung zu belasten~~
- GF Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit zu belasten.
- FL Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, die das Grundstück Flurstück-Nr. 5282/1 zum Ziel haben sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- GFL Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für den Betrieb des Fahrlachtunnels zuständigen Stellen sowie der für die Anlagen auf der angrenzenden Versorgungsfläche zuständigen Stellen zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“ ist

- mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Betriebe der Ver- und Entsorgung
- mit einem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) sowie
- mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit zu belasten.

- 11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.** § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
- Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) oder nach der 4. BImSchV gelten folgende Beschränkungen: Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Holzöfen für Scheitholz nur mit integrierten Feinstaubfiltern,
 - Automatisch beschickt Pelletöfen, die mit dem Blauen Engel oder vergleichbaren Standards versehen sind,
 - Ölbrennwertkessel, die mit schwefelarmen Heizöl oder Bioöl betrieben werden,
 - Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.
- 12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit LSW bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m zu errichten.
- 12.2 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie den Mischgebiet sind die Außenbauteile der ausschließlich am Tag genutzten Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, für Schlafräume/zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume ist der Lärmpegelbereich VI maßgeblich.
- Für die Schlafräume der nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässigen Wohnnutzungen im Kerngebiet, dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtung, dem Sondergebiet Technologiezentrum sowie für die Schlafräume der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet gelten die folgenden Regelungen: Für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 zu

erbringen. Der für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms ist durch Berechnung zu ermitteln. Zu dem Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht sind 10 dB zu addieren und die Freifeldkorrektur nach DIN 4109 ist zu berücksichtigen.

Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4), dem Gewerbegebiet, dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen und dem Sondergebiet Technologiezentrum sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit Ausnahme von Schlafräumen von Wohnnutzungen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 entsprechend der Tabelle 1 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Tabelle 8		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	*	50	45
VII	>80	*	*	50
* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall festzulegen				

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass

die in der Tabelle genannten Werte durch Verkehrslärm eingehalten werden oder dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Tabelle 2: Maßgebliche Werte

1	2	3
Gebiet	Maßgebliche Werte	
	Tag	Nacht
	[dB(A)]	[dB(A)]
GE; SO Technologiezentrum	65	55
MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MI, SO Wissenschaftliche Einrichtungen	60	50
WA 1, WA 2	59	49

An den im MK 2 dem Parkhaus nächstgelegenen zugewandten Fassadenbereichen zwischen der Glücksteinallee und der Südtangente sind keine offenbaren Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zulässig.

Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den nach TA-Lärm maßgeblichen Immissionsorten (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) in der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr eingehalten wird.

12.3 Lüftungseinrichtungen für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht die in Tabelle 2, Spalte 3 genannten Werte einhält.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12.4 Lüftungseinrichtungen für sonstige Nutzungen

Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) sowie im Gewerbegebiet und dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen ist an den der Südtangente zugewandten Fassaden sowie an den Fassaden, die den Planstraßen 1 und 2 zugewandt sind, eine technische Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen. Dies gilt auch für die dem Parkhaus und dem Lindenhofplatz zugewandten Fassaden im MK 2. Alternativ kann eine 2. Glasfassade vorgesehen werden, die in belüftetem Zustand sicherstellt, dass vor Fenster von Aufenthaltsräumen durch den Verkehrslärm 60 dB(A) am Tag eingehalten wird. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass am Tag keine 70 dB(A) an den Fassaden erreicht werden oder nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) für Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber eingehalten werden.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB**

12.5 Grundrissorientierung von Wohnungen im Mischgebiet

Beim Neu- und Ersatzbau von Wohnnutzungen im Mischgebiet (MI) nördlich bzw. östlich der Linien P – Q – R bzw. S – T ist nachzuweisen, dass keine Fenster von Schlafräumen zum Neckarauer Übergang oder zu der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnfläche hin orientiert sind. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen 60 dB(A) vom Verkehrslärm in der Nacht nicht erreicht werden oder durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass in belüftetem Zustand vor dem Fenster der Schlafräume 50 dB(A) in der Nacht aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden.

12.6 Ausführung der Fassaden des Parkhauses

Mit Ausnahme der der Südtangente zugewandten Fassade des Parkhauses sind die übrigen Fassaden sowie das Dach des Parkhauses geschlossen auszuführen. Die Außenbauteile sind so auszuführen, dass die von ihnen hervorgerufenen Beurteilungspegel an den im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 26. August 1998) maßgeblichen Immissionsorten mindestens 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall für den Betrieb des Parkhauses im Zuge des Bauantrages nachgewiesen wird, dass an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24
i. V. m. § 31
Abs. 1 BauGB**

- 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Bei Anpflanzungen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend Auswahllisten A und B (siehe Hinweis Nr. 1) zu verwenden.
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) mit mindestens 20 – 25 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, sofern keine abweichende Regelungen in 13.3 und 13.5 getroffen wird. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.
- 13.3 Anpflanzen von Bäumen im MK 1 (Südost)**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MK 1 (Südost) sind abweichend der Festlegung Nr. 13.2 mindestens 6 Bäume entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweise, Nr. 1) zu pflanzen. Die Festsetzung Nr. 13.4 bleibt unberührt.
- 13.4 Anpflanzen von Sträuchern auf den Baugrundstücken** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Eine Gesamtfläche von mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbauten Tiefgaragendächer sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) zu begrünen. Die Standorte der Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt, es sind jedoch keine Strauchpflanzungen in den Vorgartenzonen zur Glücksteinallee zulässig.
Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Glücksteinallee und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.
- 13.5 Zu bepflanzende Fläche im WA 2** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Die umgrenzte zu bepflanzende Fläche im WA 2 ist abweichend von der Festsetzung Nr. 13.2 zu begrünen. Die Festsetzung Nr. 9.2 ist entsprechend anzuwenden.

13.6 Anpflanzung auf den privaten Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind mindestens 10 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) herzustellen. Es sollen Arten der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Verwendung finden. Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten privaten Grünflächen sind Bodendecker anzubringen.

Vorhandene Gehölze und Pflanzungen, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.7 Dachbegrünung

Flachdächer, flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 25 Grad und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie sonstige technische Aufbauten, **sofern sie nicht eingehaust sind**, sind ausgenommen. **Die Einhausungen von technischen Aufbauten sind ab einer Mindestgröße von 10 m² ebenfalls extensiv zu begrünen, sofern technische und sonstige Gründe nicht entgegenstehen. § 11 der örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.8 Fassadenbegrünung im GE

Im Gewerbegebiet (GE) sind mit Ausnahme von Glasfassaden fensterlose Wandabschnitte mit einer Breite von mindestens 20,0 m und einer Fläche von mindestens 30 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Auswahlliste C (siehe Hinweis Nr. 1) ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.9 Fassadenbegrünung innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus

Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Wandabschnitte ohne Öffnungen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Auswahlliste C (siehe Hinweis Nr. 1) ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.10 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang durchzuführen. Es sind einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) zu verwenden. Bei Baumreihen ist eine einheitliche Artenauswahl vorzunehmen und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

Eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 3 m ist bei Neupflanzungen zulässig. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittellachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.11 Begrünung der Freihaltetrasse für eine Stadtbahn

Auf der für eine künftige Stadtbahntrasse (Freihaltetrasse) vorgesehenen Fläche (siehe hinweisender Eintrag in der Planzeichnung) ist eine Raseneinsaatansaat (RSM 2.4: Gebrauchsrasen – Kräuterrasen gemäß DIN 18917 (Bezugsquelle: Beuth Verlag, Berlin)) durchzuführen und Frühjahrsgeophyten (40 Pflanzen je 100 Quadratmeter) anzupflanzen. Innerhalb der Freihaltetrasse sind Gleisanlagen (Rasengleis) und sonstige bahnbetriebliche Anlagen und Einrichtungen zulässig. Stellplätze sind nicht zulässig.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
i.V.m. § 9 Abs. 1
Nr. 11 BauGB**

13.12 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ansonsten sind durch Beschädigung oder Erkrankung ausgefallene Bäume durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) zu ersetzen. Festsetzung Nr. 11.8 ist zu beachten. Eine Abweichung bei Neupflanzungen, als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume, ist von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m zulässig. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittellachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

13.13 Schutz von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Standorte zu pflanzender oder zu erhaltender Bäume auf Verkehrsflächen sind entweder durch eine Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder in Form von Wurzelgräben (Grünstreifen) mit einer Breite von mindestens 2,5 m von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

14 Festsetzungen zur Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB

14.1 Lichte Höhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten lichten Höhen beziehen sich auf die Höhe der Straßenoberkante (SOK) bzw. der Geländeoberfläche (GOF). Diese Bezugshöhen sind folgendermaßen definiert:

Als Straßenoberkante gilt der höchste Punkt der fertig ausgebauten Straßenfläche in dem von einer baulichen Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, überbauten Bereich (Siehe Abbildung 1).

Als Höhe der Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel der Geländehöhen in den Schnittpunkten aus der Grenze des überbauten Bereichs mit den Außenkanten der darüber liegenden baulichen Anlage. (Siehe Abbildung 2)

Abbildung 1

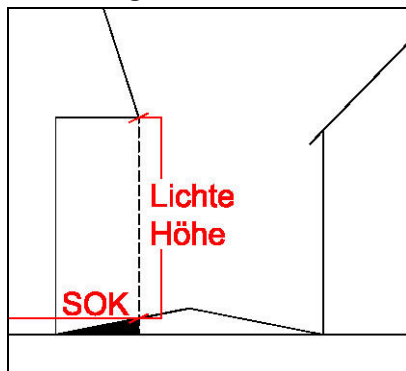
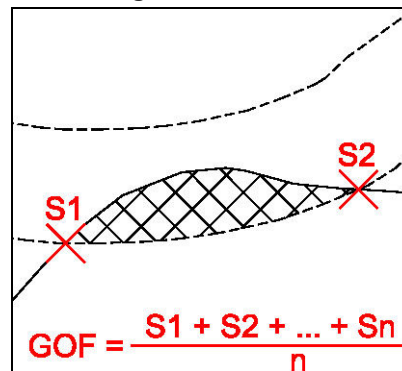


Abbildung 2



14.2 Höhenlage von Tiefgaragen

Ein Herausragen von Tiefgaragengeschossen aus der Erdoberfläche ist nur entlang der Südtangente zulässig. Ansonsten sind sie vollständig überdeckt auszuführen.

4 Örtliche Bauvorschriften

II **Satzung über die Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg**

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ~~Nr. 43.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“~~ Nr. 43.19.1 „Glückstein-Quartier“ in Mannheim-Lindenhof.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt (beginnend im Norden und dem Uhrzeigersinn folgend):

- In nördlicher **und nordöstlicher** Richtung durch ~~die mit~~ das Bahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG ~~vereinbarte künftig Abgrenzung des,~~
- im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze ~~zunächst, dem geplanten Ausbau der Straßenfläche entsprechend,~~ entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5733 über das Flurstück Nr. 16798 und dann entlang der Ostgrenze des Flurstücks Nr. ~~4002/4~~ **10002/1** (Neckarauer Straße (B 36)),
- auf Höhe des nördlichsten Punkts des Flurstücks Nr. 16799/9 (Speyerer Straße) in Richtung Westen der südlichen Abgrenzung des Flurstücks Nr. 5326 (Paul-Wittsack-Straße bzw. John-Deere-Straße) folgend bis zum Flurstück Nr. 5700/5 (Landteilstraße),
- von dort auf dem Flurstück Nr. 5700 in westliche Richtung bis auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. ~~5770/9~~ **5700/9** (Julius-~~HartyHarty~~-Straße),
- entlang der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5770/9 (Julius-~~HartyHarty~~-Straße) bis der Grenzverlauf auf die Südgrenze des Flurstücks ~~Nr. 5326 (Hanns-Glückstein-Platz)~~ **2072/45 (Windeckstraße)** trifft,
- der Südgrenze des Flurstücks ~~Nr. 5326 (Hanns-Glückstein-Park)~~ **2072/45 (Windeckstraße)** in Richtung Westen folgend bis die Westgrenze des Flurstücks Nr. 5321 (Lindenhofstraße) erreicht wird, der nach Norden gefolgt wird,
- der Südgrenze des Flurstücks Nr. 5293 (Gontardstraße) bis auf Höhe der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5305 (Bellenstraße) in Richtung Westen folgend,
- entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 5305 **und 5305/6 (beide Bellenstraße)** nach Norden bis zum Flurstück Nr. 5285/5 (Carl-Metz-Straße), an dessen Südgrenze verläuft der Geltungsbereich weiter nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5411 (Meerfeldstraße),
- dieser Grenze nach Norden folgend bis das Flurstück Nr. 5475 (Rheindammstraße) erreicht wird,
- der Südgrenze des Grundstücks bis zu ihrem Abknicken folgend und von dort in westliche Richtung, sodass der südöstlichste Punkt des Flurstücks 5432 getroffen wird,

- in nordöstliche Richtung der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5475 (Rheindammstraße) bis auf das Flurstück Nr. 5284/1 (Lindenhofplatz) folgend,
- dort im rechten Winkel nach Westen abknickend, sodass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Nordfassaden der Gebäude Lindenhofplatz 3 und 4 verläuft,
- bis die östliche Grenze des Flurstücks 2068 erreicht wird,
- in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2068, 2067, 2066 und 2075,
- der Grenze des Flurstücks Nr. 2075 folgend erst in nördliche, dann in östliche Richtung bis das Flurstück Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) erreicht wird,
- entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) ca. 25 m in Richtung Norden und dann in nordöstliche Richtung über die Flurstücke Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) und 2075/1 zunächst ca. 20 m und im weiteren Verlauf, nachdem eine Kurve in östliche Richtung beschrieben wurde, weitere ca. 15 m bis die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 2075/1 erreicht wird,
- dieser Grenze in nordöstliche Richtung folgen bis die Grenze des Bahnbetriebsgeländes erreicht wird.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Vollständig:

~~2072/5~~, 2072/16, 2072/17, 2072/18, 2072/19, 2072/22, ~~2072/23~~, ~~2072/32~~,
2072/36, 2072/40, 2072/41, 2072/42, 2072/43, 2072/44, 2072/45, 2072/46,
2076, 2076/1, 5282, 5282/1, ~~5283~~, ~~5284~~, 5284/5, 5284/6, 5285, 5285/5,
5293, 5305/6, 5306, 5306/1, ~~5317/6~~, 5321/5, 5321/6, 5321/7, 5321/8,
5321/9, 5321/10, 5326, 5326/1, ~~5410/1~~, 5410/5, 5410/8, 5670/8, 5700/9,
5700/10, 5710/5, 5710/6, 5710/8, 5710/9, 5710/10, 5710/14, 5710/20,
~~5710/22~~, 5712, 5712/9, 5712/17, 5712/25, 5722, 5722/1, 5722/5, 5724,
5725, 5727, 5727/1, 5727/2, 5730/2, 5730/3, 5731, 5731/1, 5731/2,
5731/4, 5731/5, 5731/7, 5731/8, 5731/9, 5733/1

Teilweise:

2072, 2072/12, 2074/25, 2075/1, 5284/1, 5305, 5321, 5411, 5475, 5700,
5700/5, 5733, 10002/1, 16798

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-**12**.

§ 3 Dachneigung

In den Kerngebietsteilbereichen MK 2, MK 3 und MK 4 sowie in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Dächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2), dem Kerngebietsteilbereich MK 1, dem Gewerbegebiet (GE), dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen sowie dem Sondergebiet Technologiezentrum sind Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.

Im Mischgebiet (MI) nördlich des Großen Weidstückerwegs sind Dächer

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW

mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Im Mischgebiet (MI) südlich des Großen Weidstückerwegs sind Dächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig.

§ 4 Gestaltung technischer Aufbauten auf Dachflächen

Technische Aufbauten auf Dachflächen sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1
LBO BW

§ 5 Tiefgarageneinfahrten (Öffnungen) entlang der ~~John-Deere-Straße~~ Glücksteinallee

Die Öffnungen von Tiefgarageneinfahrten müssen gegenüber der Glücksteinallee einen Abstand von mindestens 10,0 m einhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1
LBO BW

§ 6 Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete

§ 74 Abs. 1 Nr. 2
LBO BW

(1) In dem direkt an den Lindenhofplatz angrenzenden Kerngebietsteilbereich MK 1, dem direkt an den Lindenhofplatz angrenzenden Kerngebietsteilbereich MK 2 sowie dem Gewerbegebiet (GE) sind nur Werbeanlagen zulässig, die folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. Großflächige, die Fassade zu mehr als 10 % überdeckende Werbeanlagen, wie z.B. Megaposter, sind nicht zulässig.

(2) Im Kerngebiet, außer den von Absatz 1 erfassten Baugebietsteilbereichen, sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Grundstücksnutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Insgesamt dürfen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
2. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten. Abweichend dürfen an Fassaden, die zur der Südtangente hin ausgerichtet sind flächige Werbeanlagen mit einer Fläche von bis zu 8 m² angebracht werden.
3. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an den beiden höchsten Geschossen eines Gebäudes oder Gebäudeteils dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
4. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an den nicht unter Nr. 3 fallenden Geschossen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 1,20 m.
5. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
6. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
7. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2), Mischgebiet (MI), Sondergebiet Technologiezentrum und dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammen-

hang mit der jeweiligen Grundstücksnutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Insgesamt dürfen höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
 2. Flächige Werbetafeln dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.
 3. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 0,75 m.
 4. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
 5. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
 6. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.
 7. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
- (4) Bei Werbeanlagen im Bereich der Südtangente darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

§ 7 Tiefgarageneinfahrten (Rampen) im MK

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind sich gegenüber der Geländeoberfläche absenkende Tiefgarageneinfahrten (Rampen) nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden.

**§ 74 Abs. 1 Nr. 3
LBO BW**

§ 8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA 2

Die unbebauten Flächen der Grundstücke im WA 2 sind so zu gestalten, dass sie optisch eine Einheit mit der öffentlichen Grünfläche des Hanns-Glückstein-Parks bilden. Insbesondere sind das Grundstück einfassende bzw. abgrenzende Elemente, optisch kontrastierende Gestaltungen und dem Platzcharakter entgegenstehende bauliche Anlagen unzulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden.

**§ 74 Abs. 1 Nr. 3
LBO BW**

§ 9 Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen in den Vorgartenzonen des MK, WA und im Sondergebiet Technologiezentrum

Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4), dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und dem Sondergebiet Technologiezentrum sind in den Vorgartenzonen zur Glücksteinallee Einfriedigungen nicht zulässig.

Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Glücksteinallee und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.

**§ 74 Abs. 1 Nr. 3
LBO BW**

(2) Einfriedigungen im MK 1 nordöstlich des Hanns-Glückstein-Parks

Im Kerngebiet MK 1 mit Einschrieb E (nordöstlich des Hanns-Glückstein-Parks) sind Einfriedigungen zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden nicht zulässig.

§ 10 Fahrradabstellplätze

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Bauvorhaben, bei denen ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

Die Abstellflächen müssen ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte) zu erwarten ist. Die Lage im Freien erfordert die Möglichkeit, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist anhand der Orientierungswerte entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Bauvorhaben mit verschiedenen Nutzungen müssen die Orientierungswerte für die Einzelnutzungen in der Regel addiert werden. Der Gesamtbedarf ergibt sich aus dem höchsten Einzelbedarf oder aus der Überlagerung des Bedarfs für zeitgleiche Nutzungen. Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.

Es ist von einem Flächenbedarf von 2,00 m² je Fahrrad auszugehen. Werden gut handhabbare Fahrradparksysteme eingesetzt, kann der Flächenbedarf geringer sein

Wird die Realisierung eines Vorhabens durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ernsthaft gefährdet, kann eine Ausnahme erteilt werden. In diesem Fall kann ein Ablösebetrag von 200€ pro Abstellplatz gezahlt werden. Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von öffentlichen Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.

**§ 74 Abs. 2 Nr. 6
LBO BW**

§ 11 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bei Reduzierung der Dachbegrünung innerhalb der privaten Grundstücke im MK 2-4 auf unter 90 % der Dachfläche ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

Der begrenzte Drosselablauf für die privaten Rückhalteinrichtungen darf im MK 2-4 0,1 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die Dimensionierung der Rückhaltung erfolgt entsprechend der technischen Vorschriften und ist mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

**§ 74 Abs. 3 Nr. 2
LBO BW**

§ 12 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

**§ 75 Abs. 3
LBO BW**

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan ~~Nr. 48.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“~~ Nr. 49.13.1 „Glückstein-Quartier“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

5 Kennzeichnungen

III Kennzeichnungen

**§ 9 Abs. 5
BauGB**

1 **Besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser**

**§ 9 Abs. 5 Nr. 1
BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser erforderlich. Der mittlere höchste Grundwasserabstand der letzten 30 Jahre führt zu einem Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich von ca. 2,5 m bis 3,5 m.

2 **Bodenverunreinigungen**

**§ 9 Abs. 5 Nr. 3
BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden sich Auffüllungsböden unterschiedlicher Mächtigkeit in denen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. des VWV Orientierungswerteerlass Baden-Württemberg überschritten werden können. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und/oder Nutzungsänderungen sind daher in Abstimmung mit dem ~~FB 63 Baurecht und Umweltschutz~~ **FB 67 Grünflächen und Umwelt** der Stadt Mannheim, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Erkundung und fachgerechten Entsorgung der möglicherweise belasteten Böden zu treffen. Bei der Anlage von Kinderspielflächen ist der anstehende Boden bis zu einer Tiefe von 0,3 m auszutauschen und zu versiegeln. Werden Sandkästen angelegt sollte ein Bodenaustausch bis ca. 1,2 m Tiefe erfolgen, wobei vor dem Einbringen einer Sandfüllung Boden und Wände der Spielgrube mit wasserundurchlässigem Geotextil ausgelegt werden sollten (Grabschutz).

6 Nachrichtliche Übernahmen

IV Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Bahnanlagen

1.1 Personenunterführung zur Erschließung der Bahnsteige

In der Planzeichnung ist die Lage der Personenunterführung zur Erschließung der Bahnsteige des Hauptbahnhofs nachrichtlich wiedergegeben.

1.2 Gleisanschluss

In der Planzeichnung ist die Lage des Industriegleisanschlusses nachrichtlich wiedergegeben. Die überlagernden Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

2 Kulturdenkmale

Bei dem ehemaligen Lokschuppen und dem ehemaligen Werkstattgebäude zwischen der Südtangente und der Glücksteinallee am Planplatz 4 (MK 1 - Südost) handelt es sich jeweils um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW. ~~Des Weiteren bildet der Lokschuppen gemeinsam mit dem gegenüberliegenden ehemaligen Werkstattgebäude eine Sachgesamtheit, die ebenfalls ein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG BW darstellt.~~ An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist ~~so wie Gesamtanlagen.~~ (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 25 I Denkmalpflege) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

7 Hinweise

V Hinweise

1 Auswahllisten

1.1 Auswahlliste A: Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> ¹
Fleischrote Rosskastanie	<i>Aesculus carnea</i> ¹
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> ¹
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i> ¹
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> ¹
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zier-Apfel	<i>Malus spec. i.S.</i>
Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i> ¹
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> ¹
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> ¹
Kaiser-Linde	<i>Tilia pallida</i> ¹
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i> , oder Synonym: <i>Platanus hispanica</i>

(¹ Geeignete Baumarten zur Überstellung von Verkehrsflächen)

1.2 Auswahlliste B: Sträucher

Sauerdorn (Wildformen)	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrippeliger Weißdorn	<i>Crataegua laevigata</i>

Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Glanz-Rose	Rosa nitida
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.3 Auswahlliste C: Rank- und Kletterpflanzen

Akebie	Akebia quinata ²
Pfeifenwinde	Aristolochia dur ²
Trompetenblume	Campsis radic. ²
Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens ²
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba ²
Waldrebe	Clematis-Hybriden ²
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris ²
Hopfen	Humulus lupulus ²
Jelängerjelierber	Lonicera caprifolium ²
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi ²
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia ²
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Knöterich	Polygonum sub ²
Kletterrosen	Rosa-Hybriden ²
Blauregen	Wisteria sinensis ²

(² Technische Rankhilfen sind erforderlich)

2 Pflanzungen

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 (Bezugsquelle, Beuth-Verlag, Berlin) durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Standards aus dem Handbuch „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Bereich“, Stand Juli 2014, des Fachbereichs 64 Tiefbau der Stadt Mannheim. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt die DIN 18917 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin).

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) durchzuführen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Be-

pflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

3 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.

4 Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln) und DIN 18920 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zu schützen.

5 Artenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist bis in einen Abstand von ca. 100 m zu den Gleisanlagen des Hauptbahnhofes mit dem Auftreten der gemäß § 43 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Reptilienart Mauereidechse zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung und ggfs. auch durch die Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen daher sicherzustellen, dass die gesetzlichen Schädigungs- und Störungsverbote eingehalten werden.

6 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939 (Bezugsquelle FGSV-Verlag, Köln)). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Pflanzquartieren einhalten.

7 Grundwasserabsenkungen

Bei notwendigen Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Behandlung des gefördert Grundwassers mit dem FB 63 Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim im Vorfeld abzustimmen.

8 Luftverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unterhalb der IFR-Abflugstrecke 27 (IFR = Instrument Flight Rules (Instrumentenflugregeln)) des Verkehrslandeplatzes Mannheim City. Gemäß § 12 Abs. 2 ff LuftVG bestehen für Gebäude in diesen Bereichen Höhenbeschränkungen, die nur nach vorheriger Genehmigung des zuständigen Referats überschritten werden dürfen.

Die Hindernisfreihöhen liegen in diesem Bereich bei mindestens 45 m über Flugplatzniveau. Der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Mannheim liegt auf einer Höhe von ca. 92,96 m ü. NN. Die ma-

ximal zulässige Gebäudehöhe darf auch während der Bauphase nicht durch Kräne oder sonstige Aufbauten überschritten werden. Abweichungen bedürfen der Zulassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

9 Richtfunktrassen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird an mehreren Stellen von Richtfunktrassen in unterschiedlicher Höhe überquert. Die in kritischen Höhen verlaufenden Richtfunkstrecken sind in der Planzeichnung wiedergegeben. Innerhalb dieser Flächen dürfen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Höhen nicht durch bauliche Anlagen, Kräne oder sonstige Gegenstände überschritten werden. Abweichungen sind mit Zustimmung der jeweiligen Richtfunktrassenbetreiber möglich.

Tabelle 1: Höhen der Richtfunktrassen

Nr.	Höhe über Gelände	Höhe über NN
1	30 bis 37 m	124 m bis 131 m
2	23 m	117 m 122 m
3	35 m	129 m
4	20 m	114 m (ist entfallen)
5	22 m	116 m
6	25 bis 58 m	119 bis 152 m
7	12 bis 17 m	106 bis 111 m

10 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit werden für erforderlich gehalten. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

11 Archäologische Funde, Bodendenkmale

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.

12 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können beim Be-

ratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

13 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der Bau-NVO zu Grunde

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).