

STADT MANNHEIM²

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1.24

Satzung (gem. § 12 BauGB)

SONDERGEBIET "EINZELHANDEL DAMMSTRASSE / ALTER MESSPLATZ" IN MANNHEIM - NECKARSTADT

Bebauungsplan

MASSTAB 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 22.01.2004

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.03.2004

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 22.03.2004 bis 02.04.2004

Bürgerversammlung

am 31.03.2004

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 22.03.2004 bis 25.05.2004

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 16.11.2004

Plan + Begründung (Stand: 16.11.2004)

Öffentliche Bekanntmachung

am 25.11.2004

Planauslegung

vom 06.12.2004 bis 07.01.2005

Mannheim, den 14.11.2005

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 15.03.2005)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 04.10.2005
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 24.11.2005 Mannheim, den 23.11.2005

OBERBÜRGERMEISTER

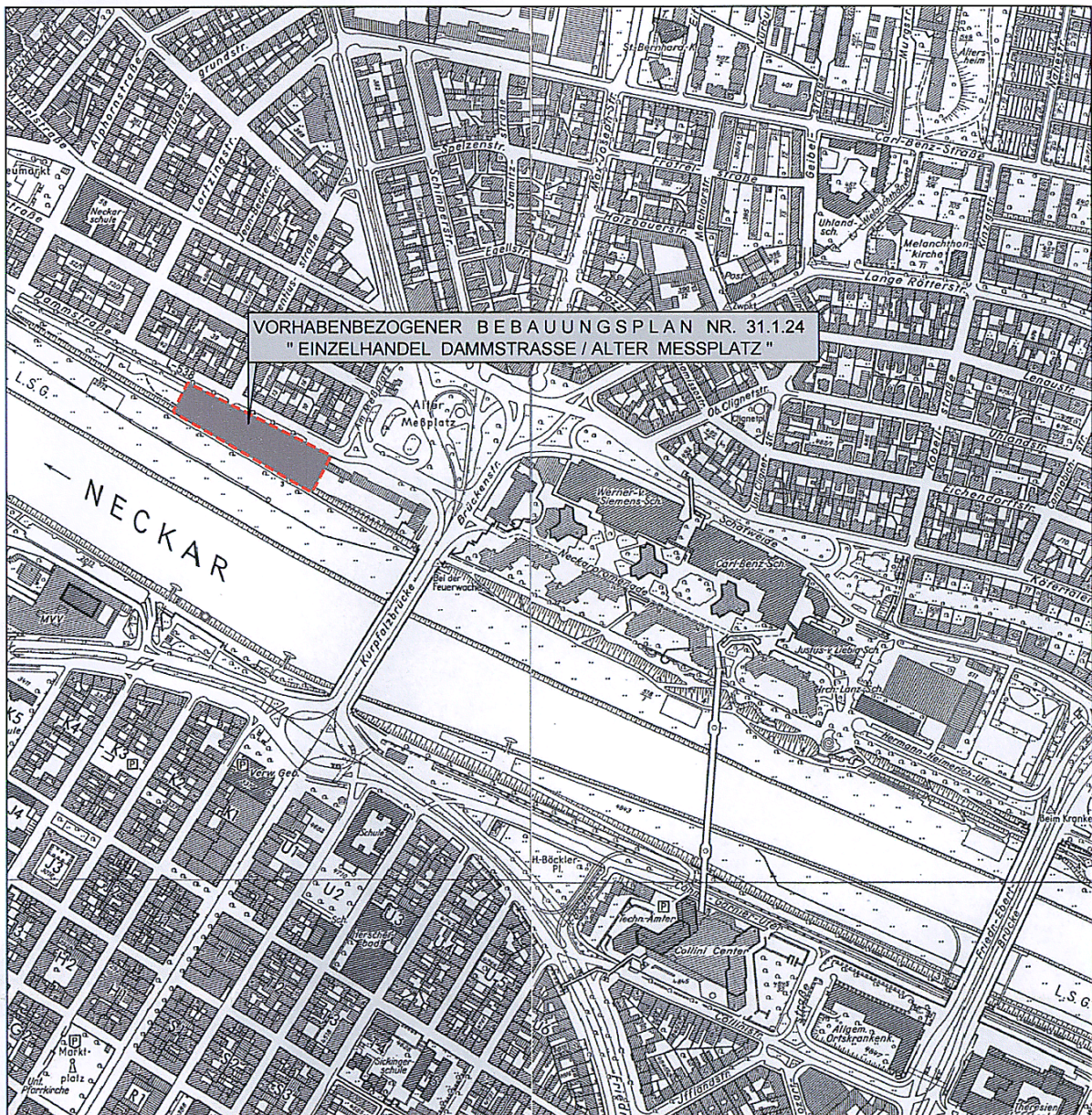
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
am 08.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 8.12.2005

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 442/2005
Im AUT am 27.09.2005
Im GR am 04.10.2005

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sondergebiet Verbrauchermarkt (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 21 BauNVO)

GHmax. maximale Gebäudehöhe

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe	SO Verbrauchermarkt	GHmax.= 5.50 m
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)	-----	GRZ 0,8	-----
-----	-----	-----	-----

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PF1

Kennzeichnung für private Gehölzstreifen

15. Sonstige Planzeichen



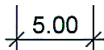
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Kennzeichnung für Stellplätze



Maßangaben in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche von maximal 1.850 m² einschließlich der mit dieser Nutzung verbundenen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes wird für das Gebäude einschließlich Nebenanlagen die maximale Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird die Höhe 95.50 m ü. NN festgesetzt.

1.2.2.2 Gebäudehöhe GH_{max}

Für das Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe **GH_{max}** auf 5.50 m festgesetzt. Für die Ermittlung der maximalen Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3.00 m überschreiten. Der Grundflächenanteil für technische Aufbauten und Schornsteine darf dabei 20 % der Dachflächen des Gebäudes nicht überschreiten.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**1.3.1 Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**1.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme von Feuerwehrezufahrten unzulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**1.5.1 Gestaltung der Stellplätze**

Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mind. 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen. Für den Fall, dass die dauerhafte Versickerungsrate durch geeignete Oberflächenbeläge nicht vollständig gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Sammlung und Versickerung auch auf geeigneten Flächen oder in geeigneten Mulden durch eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht oder in Mulden-Rigolen-Elementen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**1.6.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Pflanzenarten gem. den beiliegenden Pflanzenauswahllisten oder vergleichbare Arten zu wählen. Bei Bäumen beträgt der Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe, mindestens 18 - 20 cm, A-Qualität, d.h. 3x verschult, FCC-Richtlinien, mit Ballen, bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Höhe von 1.25 m bis 1.50 m zu verwenden; bei Sträuchern eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 80 cm bis 100 cm. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

1.6.2 Stellplatzbegrünung

Je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.6.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie können auf bis zu 20 % der Dachfläche zugelassen werden.

1.6.4 Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassadenbereiche (Anteil der Wandöffnungen kleiner als

10 %) sind mit geeigneten Pflanzen auf mindestens 1/3 der Fassadenfläche zu begrünen.

1.6.5 Pflanzfläche PF1

Die mit PF1 festgesetzte Fläche ist mit insgesamt 4 mittel- bis großkronigen Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm aus beiliegenden Pflanzenauswahllisten zu bepflanzen. Die Bodenfläche ist offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.6.6 Sicherung von Gehölzbeständen

Der auf den Flächen nach Planzeichen 13.2.2 PlanzV vorhandene Bewuchs im Bereich der Böschung zum Neckarvorland ist auf Dauer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2 PFLANZENAUSWAHLLISTEN

Bäume der I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Gemeine Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia x intermedia „Pallida“	Holländische Linde (Kaiser-Linde)

Bäume der II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher für ergänzende Pflanzungen

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel (Hornstrauch)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn (Schwarzdorn)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorhandensein von Kampfstoffen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorhandensein von Kampfstoffen (Blindgängern) nicht auszuschließen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung, in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst, durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

Altablagerungen/Altlasten

Unterhalb des westlich angrenzenden Meßplatzes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Nr. 07140. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Grube, die zwischen 1877 und 1892 verfüllt wurde. Zur Zeit besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Fachbereich Bau- und Umweltrecht der Stadt Mannheim unverzüglich zu verständigen.

Versickerung

Bei Herstellung der Stellplatzbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachzuweisen, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den schleichenden Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtert und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar ansonsten nicht gewährleistet werden kann. Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor Einleitung gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und gegebenenfalls einer Behandlungsanlage zuzuführen.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2004, BGBl. I S. 1578.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193.
- **Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 29. Oktober 2004, GBl. S. 810.
- **Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GVBl. S. 386, zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 01. Juli 2004, GBl. S. 469.
- **Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (WasserG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1999, GVBl. S. 1, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2003, GBl. 2004 S. 1.