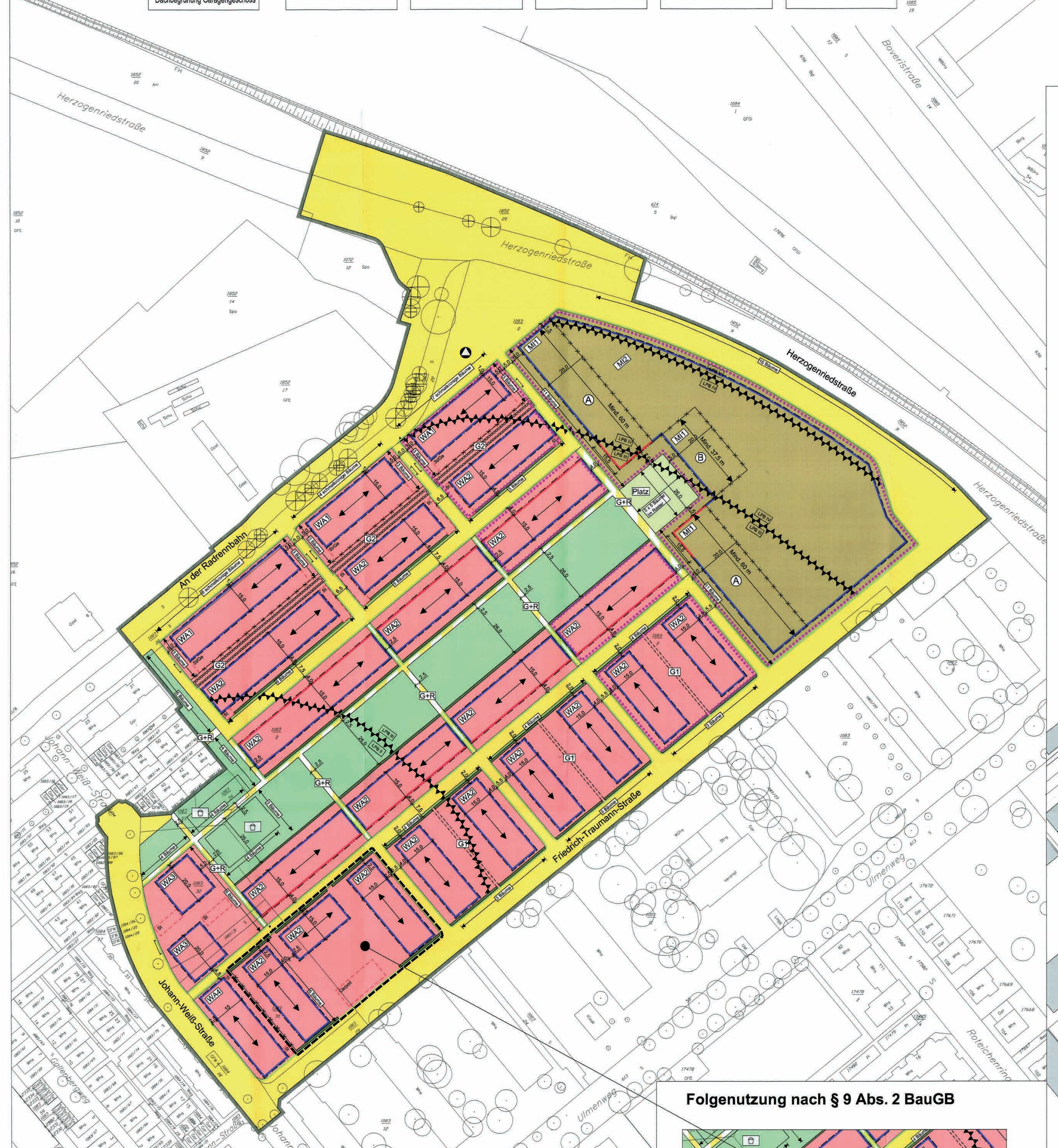
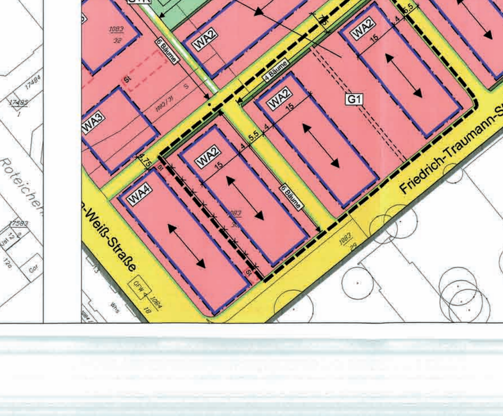
Planzeichnung

Beschlussanlage Nr. 2

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	MI 1	MI 2
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,6	GRZ 0,6
WH 1 max. 11,5 m WH 2 max. 14,0 m OAB max. 15,5 m	WH mind. 6,0 m OAB max. 12,0 m	WH mind. 11,0 m WH max. 12,5 m	WH mind. 8,5 m WH max. 9,5 m	WH mind. 11,5 m WH max. 15,5 m OAB max. 15,5 m	WH max. 15,5 m OAB max. 15,5 m
-	o DH	o	o	-	-
Hinweis: Planungsziel überwiegend IV Geschosse Tonnendach flach geneigtes Pultdach Garagengeschoss max. 3m Dachbegrünung Garagengeschoss	Hinweis: Planungsziel überwiegend II-III Geschosse Satteldach Pultdach	Hinweis: Planungsziel überwiegend IV Geschosse Flachdach Dachbegrünung	Hinweis: Planungsziel überwiegend III Geschosse Flachdach Dachbegrünung	Hinweis: Lärmschutzbebauung IV-V Geschosse Planungsziel überwiegend Flachdach Dachbegrünung	Hinweis: Planungsziel überwiegend IV-V Geschosse Flachdach Dachbegrünung



Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB



Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom wird bestätigt.
Mannheim, den 31.3.2009
FB Geoinformation und Vermessung
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

0 10 20 30 40 50

Gestaltungsplan M. 1:1000

Legende Gestaltplan

Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung Mischgebiet
- vorgeschlagene Bebauung Allgemeines Wohngebiet; MFH = Mehrfamilienhaus, RH = Reihenhaus, DH = Doppelhaus
- private Baugruppe

Ruhender Verkehr
- Garagen / Sockelgarage
- offene Stellplätze
- öffentliche Parkplätze

Erschließung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Wege, Fuß- und Radwege
- Rettungsweg
- private Wege / Flächen

Erläuterung der Planzeichen

Beschlussanlage Nr. 2

A FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MI — **Mischgebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

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

GRZ — **Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

WH — **Wandhöhe als Mindest- / Höchstmaß** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

OAB — **Oberkante aller Bauteile als Höchstmaß** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

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

o — **offene Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Ⓐ Ⓑ — **abweichende Bauweise Lärmschutzbebauung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

DH — **nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 2 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Zweckbestimmung: G+R Fuß- und Radweg

Zufahrtsbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung: Spielwiese, Kinderspielplatz

Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung: Platz

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6 Bäume — **Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Schnitthecken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB; Zweckbestimmung: St=Stellplätze, Ga=Garagen, Carport

mit Geh-/ Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Begünstigte: G1 Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke; G2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der südl. angrenzenden Grundstücke

LPB II — **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche II-V) nach DIN 4109

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Zweckbestimmung: Grundrissorientierung (siehe textliche Festsetzungen B.10.3)

Mind. ... m Ⓐ Ⓑ — **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Zweckbestimmung: Lärmschutzbebauung; Mindestlänge der Baukörper (siehe textl. Festsetzungen B.10.4)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen / Bauweise § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die gesondert festgesetzte bauliche Folgenutzung tritt ein, sobald für die festgesetzten Gebäude ("Baugruppe") innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kein Bauantrag eingereicht wurde.

Nutzungsschablone (Schema)

Schablone	Erläuterung
WA 2	**Baugebietsart**
GRZ 0,4	**Grundflächenzahl als Höchstmaß**
WH mind. 6,0 m OAB max. 12,0 m	**Gebäudehöhe als Mindest-/ Höchstmaß** (siehe textl. Festsetzungen)
o DH	**Bauweise**
Hinweis: Planungsziel überwiegend II-III Geschosse Satteldach Pultdach	als Hinweis: Zahl der Vollgeschosse Dachform, Dachgestaltung

Hinweise

- **Pfosten / Durchfahrtssperre**
- **zu entfernende Bäume**
- **Wertstoffcontainer**

Textliche Festsetzungen

Beschlussanlagen Nr. 3 und Nr. 4

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet — **§ 4 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude — § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe — § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke — § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes — § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen — § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen sind: — § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen — § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Mischgebiet — **§ 6 BauNVO**

1.2.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude — § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude — § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes — § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe — § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke — § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen sind: — § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe — § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe — § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen — § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO — § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) — **§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO**

2.1.1 Im **WA** beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4.

2.1.1.1 Im **WA** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen begrünter Sockel- und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. — **§ 19 Abs. 4 BauNVO**

2.1.2 Im **MI** beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — **§ 16 Abs. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

2.2.1 Wandhöhe

2.2.1.1 Die zulässige Wandhöhe (WH) wird gemäß Planzeichnung als Höchst- (WH max.) und / oder als Mindestmaß (WH mind.) festgesetzt.

2.2.1.2 Höhenbezugspunkt ist die Höhe der die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten zukünftigen Straßenbegrenzungslinie in Baugrundstücksmitte.

2.2.1.3 Die Wandhöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.1.4 Die in **WA 1** festgesetzte Wandhöhe 1 (WH 1) bezieht sich auf die Gebäudenordseite "An der Radrennbahn", die Wandhöhe 2 (WH 2) auf die Gebäudesüdseite.

2.2.2 Oberkante aller Bauteile

2.2.2.1 Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OAB max.) über dem Höhenbezugspunkt wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist die OAB als oberster Dachabschluss definiert, bei Flachdächern als oberste Außenwandbegrenzung.

2.2.2.2 Höhenbezugspunkt ist die Höhe der die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten zukünftigen Straßenbegrenzungslinie in Baugrundstücksmitte.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1 Bauweise — **§ 22 BauNVO**

3.1.1 Für die Baugebiete **WA 2, WA 3 und WA 4** wird gemäß Planzeichnung offene Bauweise festgesetzt. — § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO**

3.2.1 Im **WA 1, WA 3, WA 4 und MI 2** sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Im **WA 2 und MI 1** sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.2.3 Zulässiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie — § 23 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Im **WA 2 und MI 1** ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Der Anteil der zulässigen Rücksprünge darf maximal 30 % je Fassade betragen.

3.3 Stellung baulicher Anlagen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im **WA 1, WA 2, WA 4 und im MI 1** ist die Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper zwingend festgesetzt.

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

4.1 Stellplätze und Garagen — **§ 12 BauNVO**

4.1.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. s — § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1.2 Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der für das Grundstück maßgeblichen Erschließungsstraße und überbaubarerer Grundstücksfläche auf maximal der Hälfte der Grundstückslänge zulässig.

4.1.3 In den mit St bezeichneten Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig.

4.2 Nebenanlagen — **§ 14 BauNVO**

4.2.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen — § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Im **WA 2** ist, mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Standorten für Müllsammelbehälter, je Grundstück eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer mittleren Wandhöhe, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, von 2,75 m zulässig.

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

Im **WA 2** sind zulässig:
- bei Doppelhausbebauung max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte,
- in Hausgruppen max. eine Wohnung je Haus.

6 VERKEHRSFLÄCHEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als "Geh- und Radweg" festgesetzt.

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

7.1 Öffentliche Grünfläche

Gemäß Planzeichnung werden Bereiche für Kinderspielplätze festgesetzt. Sie sind als Spielplatz und Freifläche zum Spielen nach DIN 18034, Spielbereiche B (Schulkinder) und C (Kleinkinder), anzulegen.

7.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche "Platz" ist gemäß Planeintrag mit Bäumen im Raster 5 x 5 Bäume zu bepflanzen.

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

8.1 Niederschlagswasserversickerung

8.1.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

8.1.2 Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die natürliche Versickerungsfähigkeit eine Versickerung nicht oder nur teilweise zulässt.

9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe — **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB**

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV oder nach der 4. BImSchV gelten folgende Beschränkungen:

Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Ausnahmsweise zulässig:
- Heizöl EL in Ölverbrennungsgeräten.
- Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen.
- Notstromanlagen die mit Dieselöl betrieben werden.

10 LÄRMSCHUTZ — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

10.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren 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, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Lärmpegelbereiche gem. 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

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

10.2 Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen 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, schallgedämmte 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. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht im Allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 49 dB(A) und im Mischgebiet einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

10.3 Grundrissorientierung für Wohnnutzungen und vergleichbare Nutzungen

10.3.1 Mischgebiet

In dem Mischgebiet ist für Wohnnutzungen und vergleichbare Nutzungen eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an Fassaden, die den Hauptlärmquellen (Herzogenriedstraße, Rangierbahnhof, DB-Strecke Waldhof – Käfertal) zugewandt sind, keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag 64 dB(A) und in der Nacht von 54 dB(A) nicht überschreitet oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den den Hauptlärmquellen (Herzogenriedstraße, Rangierbahnhof, DB-Strecke Waldhof – Käfertal) abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Hauptlärmquellen (Herzogenriedstraße, Rangierbahnhof, DB-Strecke Waldhof – Käfertal) nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 64 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet.

10.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf den gemäß Planeintrag entsprechend festgesetzten Flächen im **WA 1 und WA 2** ist für Wohnnutzungen und vergleichbare Nutzungen eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an Fassaden, die der Hauptlärmquelle (DB-Strecke Waldhof – Käfertal) zugewandt sind, keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüftetem Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den der Hauptlärmquelle (DB-Strecke Waldhof – Käfertal) abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Hauptlärmquelle (DB-Strecke Waldhof – Käfertal) nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Lärmschutzbebauung

Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im **MI 1** sind als durchgehende Baukörper unter Einhaltung der durch Planeintrag festgesetzten Mindestgebäudelänge zu errichten.

Das Gebäude B ist mittig zur angrenzenden privaten Grünfläche zu platzieren.

Garagengeschosse in den Bereichen A und B sind an den nach Südwesten gewandten Fassadenseiten geschlossen zu halten.

11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

11.1 Baumpflanzungen

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in der jeweils geltenden Ausgabe in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ Wurzelsubstrat zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind bei Abgang durch entsprechende standortheimische Neupflanzungen zu ersetzen.

11.1.1 Baumreihen

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung aus den Artenauswahllisten BS (Bäume für den Straßenraum) bzw. BH (Bäume für den Hausgarten) zu pflanzen.

11.1.2 Baumreihe entlang Radrennbahn

Vor den Gebäuden "An der Radrennbahn" sind nur schmalkronige Bäume II. Ordnung aus der folgenden Auswahlliste zulässig.

Acer platanoides „Columnare"	Spitzahorn
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn
Quercus robur „Fastigiata"	Säuleneiche
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Pyrus communis „Beech Hill"	Wildbirne

11.1.3 Baumdach private Grünfläche

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume aus den Artenauswahllisten BS (Bäume für den Straßenraum) bzw. BH (Bäume für den Hausgarten) im Raster 5 x 5 Bäume zu pflanzen.

11.2 Dachbegrünung

Dächer von 0° bis 15 ° sowie die Dachflächen von Tief- und Sockelgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit einer Konstruktionsstärke von mind. 8 cm mit Regenwasseranstau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.

11.3 Heckenpflanzung

Im **WA 2** sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen standortgerechte Heckenpflanzen gemäß Auswahlliste S (Sämlinge für Schnitthecken, 2 J.) 40 – 60 cm, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in der jeweils geltenden Ausgabe in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.4 Begrünung der Stellplatzanlagen

Im **WA 3 und MI** sind in Bereichen von ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen auf je 4 Stellplätze ein standortheimischer Hochstammlaubbaum II. Ordnung aus den Artenauswahllisten BS (Bäume für den Straßenraum) bzw. BH (Bäume für den Hausgarten)zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm entsprechen.

11.5 Artenauswahlliste für Gehölze

11.5.1 Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

11.5.2 Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

11.5.3 Artenauswahlliste S (Sträucher)

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

11.5.4 Artenauswahlliste S (Sämlinge) für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	männlicher Hartriegel
Forsythia x intermedia	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.39 „Ludwig-Frank-Kaserne, 2. Bauabschnitt" in Mannheim – Neckarstadt – Ost.

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung von Gebäuden und Terrassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Dachform, Dachneigung, Traufausbildung und Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen.

(2) Hausgruppen innerhalb eines Baufensters müssen die gleiche Wandhöhe haben.

(3) Terrassen von Doppel- und Reihenhäusern dürfen nicht mehr als 3,5 m in den Garten ragen, gemessen ab der dem Garten zugewandten Außenwand.

§ 4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe der Gesamtbreiten aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Länge der Dachseite nicht überschreiten.

Der First der Dachgauben und Zwerchhäuser muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,80 m betragen.

(2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 5 Flächen für Müllsammel- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Müllsammel- und Wertstoffbehälter außerhalb der Gebäude durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Hainbuchen oder Liguster zu gestalten. Die Abfallsatzung der Stadt Mannheim ist zu beachten.

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

(1) Das Geländeniveau der Baugrundstücke ist auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Flächen anzupassen.

(2) Abgrabungen sind unzulässig.

§ 7 Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind als Schnitthecken bis 1,80 m zulässig.

(2) Sichtschutzabtrennungen zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,50 m zulässig.

§ 8 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

(2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

(3) Im **WA** sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:
- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

(4) Im **MI** sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:
- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen)

§ 9 Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 bis 7 dieser Satzung handelt.

§ 10 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32.39 "Ludwig-Frank-Kaserne - 2. Bauabschnitt" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

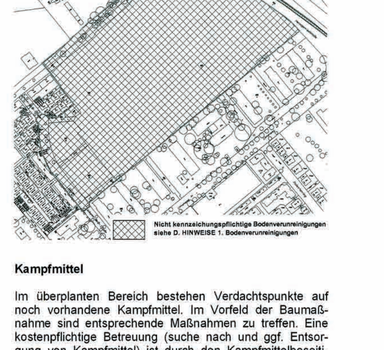
D HINWEISE

1. Bodenverunreinigungen

Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Bodenverunreinigungen nahe legen, ist der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini - Center, 68161 Mannheim zu verständigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den geplanten Baumaßnahmen Auffüllungen zu Tage treten können, die evtl stark PAK-haltige Materialien enthalten. Aushubarbeiten sind daher von einem qualifizierten Ing.-Büro zu begleiten. Ggf. auftretende "Spots" mit PAK-Belastung sind unter gutachterlicher Aufsicht zu separieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensible Nutzung) ist in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadenställen" überschritten werden, ein Oberbodenaustausch durchzuführen.
D.h. in diesen Bereichen ist entweder unbelastetes Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mind. 30-40 cm aufzubringen bzw. die obersten mind. 30-40 cm sind abzutragen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mind. 30-40 cm zu ersetzen.
Es wird darüber hinaus empfohlen, auf allen Freiflächen eine Schicht unbelasteten Mutterbodens in der genannten Mächtigkeit aufzubringen.



2. Kampfmittel

Im überplanten Bereich bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Im Vorfeld der Baumaßnahme sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (suche nach und ggf. Entsorgung von Kampfmittel) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KBD) sowie private Firmen möglich (Tel. KBD: 0711 / 904-40013). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel: 0621 / 293-2189 erfragt werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Referat 25 ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktage zuvor zu unterrichten. (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG)
Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Schutz der Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Wird der Mindestabstand unterschritten sind geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung vorzusehen.

5. Versickerung / Niederschlagswassernutzung

Bei Herstellung der PKW-Stellplatzbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachzuweisen, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtern und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar nicht gewährleistet werden kann.

Für versickerungsfähig gestaltete, befestigte Flächen ist ein Notüberlauf in die Kanalisation vorzusehen.

Der Notüberlauf von Zisternen muss an die Kanalisation angeschlossen werden.

6. Rettungsweg

Entlang der Radrennbahn ist beim Anpflanzen von Bäumen vor den Mehrfamilienhäusern auf die Rettungswege der Feuerwehr zu achten.

E RECHTSGRUNDLAGEN

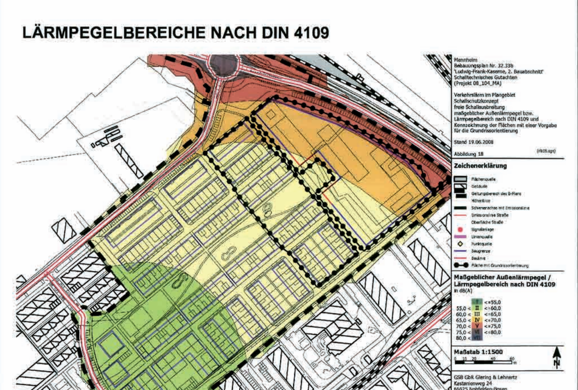
Den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, gültigen Fassung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58, BGBl.- III 213-1-6).

LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109



ÜBERSICHTSPLAN

Zu diesem BPlan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Ausfertigung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr./Jahr 87/2009
Im AUT am 03.03.2009
Im GR am 24.03.2009

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	19.12.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.01.2008
Informelle Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung		10.03.2008 - 28.03.2008
Bürgerversammlung		
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.02.2008 - 04.04.2008
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	11.11.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.11.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung		21.11.2008 - 22.12.2008
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.11.2008 - 09.01.2009

Mannheim,
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 30.01.2009) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 24.03.2009 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, 2.4.2009 — OBERBÜRGERMEISTER
Mannheim, 31.03.2009 — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 09.04.2009 in Kraft getreten.
Mannheim, 09.04.2009
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i. A.

BEBAUUNGSPLAN 32.39
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

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

LUDWIG - FRANK - KASERNE - 2. BAUABSCHNITT
IN MANNHEIM - NECKARSTADT - OST

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 32/33 und 32/33a)

MASSSTAB 1 : 1.000 (siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM Der Oberbürgermeister

60.14.0 - 32/39 — 61.26.1 - 32/39