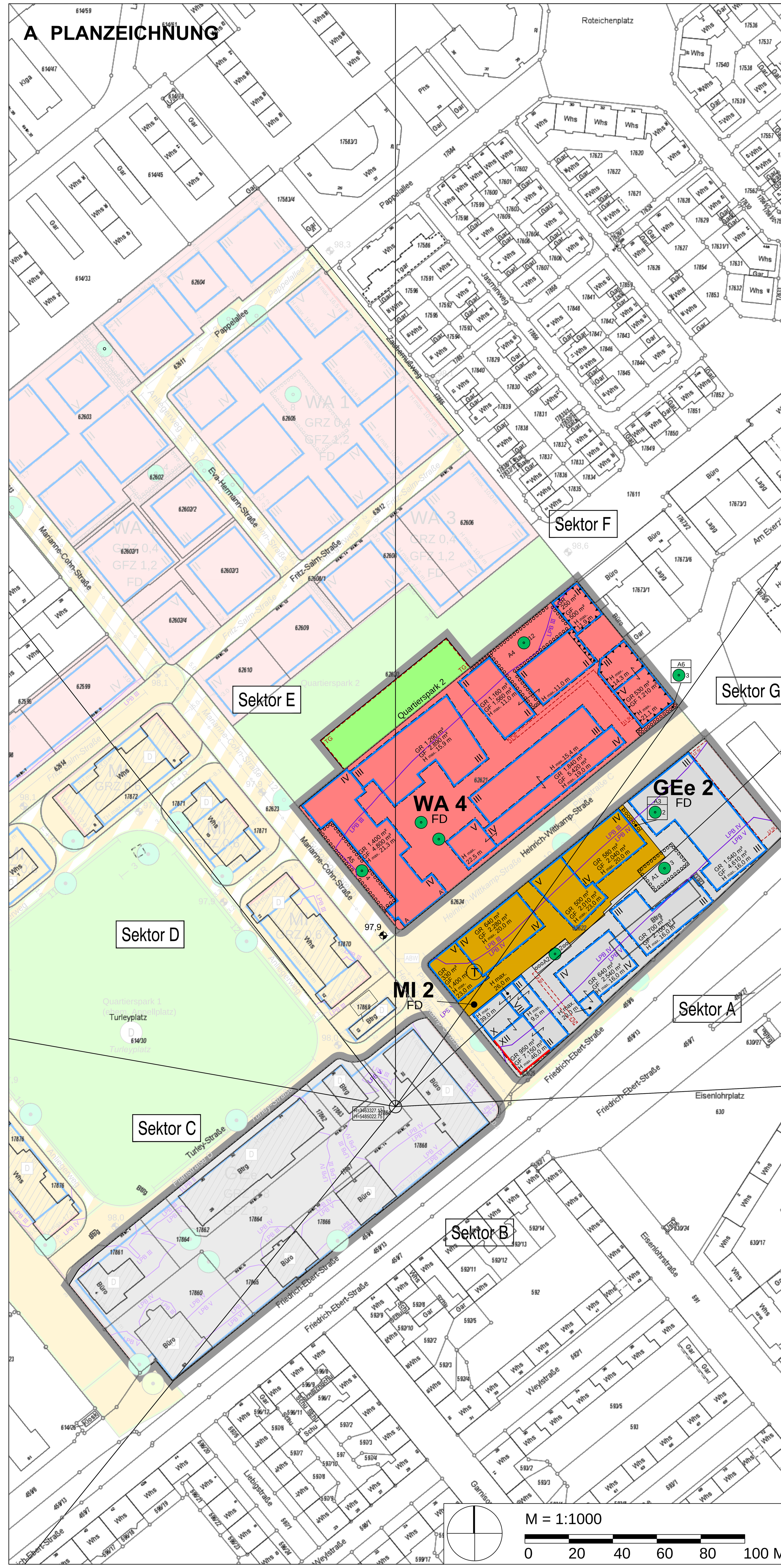
A PLANZEICHNUNG



A PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 1.1

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 1.2

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 1.3

Sektor A — Abgrenzung der Richtungssektoren A bis G zur Regelung der zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung pro m² unter Angabe des Bezugspunktes im Gauss-Krüger-Koordinatensystem (§ 1 Abs. 4 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 1.4

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

GR 250 m² — Oberirdische Grundfläche (als Höchstmaß) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

GF 750 m² — Geschossfläche (als Höchstmaß) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

H max. m — Maximalhöhe baulicher Anlagen inklusive aller Bauteile in Metern über Bezugspunkt (= Höhe 98,0 m ü. NN) (§ 18 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 2.2

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 3

A — A' Baugrenze mit einer Ausnahmeregelung, Bezeichnung A - A', s. textl. Fests. Nr. 3.2.2

Baulinie (§ 23 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 3

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

TG — Flächen für Tiefgaragenstellplätze, s. textl. Fests. Nr. 3.1

4 St — Flächen für oberirdische Stellplätze, mit Angabe der maximalen Anzahl

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Quartierspark 2, s. textl. Fests. Nr. 5

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 — Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. A1, s. textl. Fests. Nr. 8.4

3 — Anzupflanzende Bäume mit Angabe der Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und Großsträucher innerhalb von Anpflanzflächen, s. textl. Fests. Nr. 8.4

Anzupflanzende Einzelbäume, s. textl. Fests. Nr. 8.6

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG, s. textl. Fests. Nr. 7.2

Sonstige Planzeichen

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

LPB IV / LPB V — Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, z.B. zwischen Lärmpegelbereich IV und V, s. textl. Fests. Nr. 7.1

Zugehörigkeit einzelner Baufensterbereiche zur festgesetzten Grund- und Geschossfläche

ZEICHNERISCHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

FD — Flachdach (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

(T) — "Schadensbereich Tankstelle", s. textl. Kennzeichnung Nr. 2

97,9 — Höhenangabe (Bestand) natürliches Gelände (Angaben in Metern ü. NN)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 4) (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m².

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):

1. sonstige Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI 2) (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m²,
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m².

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. sonstige Einzelhandelsbetriebe,
5. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) (§ 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 9 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,
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m²,
3. nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
5. sonstige Einzelhandelsbetriebe.

1.4 Maßgebliche zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevatne Sortimente der Stadt Mannheim

Zentrenrelevante Sortimente:

- (Schnitt-)Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren / Bestecke,
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, 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 einschließlich Sportgeräte
- Teppiche
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

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

1.5 Schalltechnische Maßgaben für Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der Flächen

Fläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m² nachts
~~GEe 1~~	~~55~~	~~40~~
GEe 2	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontigente $L_{EK,zus}$

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag dB(A)/m²	EK,zus Nacht dB(A)/m²
A	47,3	87,0	8	8
B	87,0	219,0	4	5
C	219,0	280,0	9	9
D	280,0	322,0	10	10
E	322,0	0,0	7	7
F	0,0	35,2	1	2
G	35,2	47,3	2	2

Der Referenzpunkt für die Sektorenbildung liegt im Gauß-Krüger-System (3 Grad breite Streifen) bei folgenden Koordinaten:

Rechtswert (x): 3463327,12 Hochwert (y): 5485022,75

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

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Geräuschkontigentierung gilt für Immissionsorte außerhalb der kontinentierten Teilflächen. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Teilflächen gelten die Anforderungen der TA Lärm.

1.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmsweise können Müll- und Geräteabstellboxen mit jeweils maximal 4,0 m² Grundfläche und maximal 1,8 m Höhe, Gartenspielgeräte, -sitzmöglichkeiten, Wege und Plätze sowie nach der Landesbauordnung erforderliche Kinderspielplätze und Fahrradabstellanlagen zugelassen werden.

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

2.1 Regelung zur Anrechenbarkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche (§ 21a Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante als Höchstmaß) beziehen sich auf die Bezugshöhe 98,0 m üNN.

2.2.2 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind auf maximal 25 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig. Von der Außenfassade ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten zur solarenergetischen Nutzung.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Tiefgaragen (§ 23 Abs. 5 S. 2 i.V.m. S. 1 BauNVO)

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i.S.v. § 12 BauNVO (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, sind in allen Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

3.2.1 Terrassen

Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3 m zulässig.

3.2.2 Aufgehende Außenwände

Ausnahmsweise dürfen vom Boden aufgehende Außenwände von Gebäuden, die auf der Baugrenze mit der Bezeichnung A - A' errichtet werden, bei ihrem oberen Wandabschluss über die festgesetzte Baugrenze in einem Winkel von max. 5° bis zu einer Tiefe von 1,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche vortreten.

4 Fläche für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Quartierspark 2“ sind im plangraphisch festgesetzten Bereich bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, sofern sie der Tiefgarage dienen, zulässig.

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Quartierspark 2"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark 2“ ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Im Bereich von Spielflächen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

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

Oberflächenbefestigung in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit Ausnahme von Erschließungsanlagen in Tieflage (Tiefgaragenzufahrten und Kellerzugänge) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche (LPB)

In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die LPB III bis V) festgesetzt, in denen ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Hierzu sind dort die Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 (Beuth-Verlag, Ausgabe:11/1989) unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen und Lärmpegelbereichen einzuhalten.

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109

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: Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall festzulegen.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereich III bis V ist bei Schlafräumen in Gebäuden die Belüftung zu sichern, und zwar

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

An den Fassadenseiten im GEe 2, die direkt zur Friedrich-Ebert-Straße ausgerichtet sind, keine zur Belüftung notwendigen Fenster zu den nach DIN 4109 schutzwürdigen Räumen zulässig.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesenwerden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

7.2 Vorkehrungen im Wohngebiet WA 4

An den Fassaden der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der plangraphisch festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind öffenbare Fenster für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Beuth-Verlag, Ausgabe: 11/1989) unzulässig. Ausnahmsweise können öffenbare Fenster zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters der Immissionsrichtwert nach TA Lärm eingehalten ist.

8 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Stellplatzbegrünung

Oberirdische, ungedeckte Stellplätze sind mit standortgerechten Bäumen der Vorschlagsliste A zu überstellen. Hierbei gilt:

- je 5 Stellplätze ein Baum 1. Ordnung oder
- je 4 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung

Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 14-16 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³/Baum umfassen.

Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf sind die Bäume gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge fachgerecht zu sichern. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich von unterbauten Stellplätzen sind eine reduzierte Begrünung mit Bäumen 3. Ordnung sowie eine Reduzierung des durchwurzelbaren Raums zulässig.

8.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 und im Mischgebiet MI 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen im GEe 2 bzw. mindestens 25 % der Grundstücksflächen im MI 2 sind als ebenerdige Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierauf können auch unterbaute Flächen angerechnet werden, sofern sie mit einer geeigneten Vegetationssubstrat- schicht von mind. 0,8 m für eine intensive Begrünung überdeckt sind. Mindestens die Hälfte davon ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Hiervon sind zur Hälfte ein- heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste B zu verwenden.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist, sofern nicht anders festgesetzt, ein Baum mind. 3. Ordnung gemäß Vorschlagsliste A zu bepflanzen (Mindestqualität STU 14-16 cm, 3 x verpflanzt).

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Der ebenerdige Begrünungsanteil darf unterschritten werden, wenn im Gegenzug die doppelte Fläche als zusätzliche mindestens extensive Dachbegrünung hergestellt wird. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mind. d = 10 cm aufweisen.

Ausnahmsweise darf der nachzuweisende Begrünungsanteil auch durch zusätzliche Begrünungsanteile auf anderen Grundstücken in den Baugebieten GEe 2 oder MI 2 nachgewiesen werden.

8.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als ebenerdige Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierauf können auch unterbaute Flächen angerechnet werden, sofern sie mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mind. 0,8 m für eine intensive Begrünung überdeckt sind. Mindestens ein Viertel davon ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Hiervon sind zur Hälfte einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste B zu verwenden.

Grundstücke mit einer Größe von bis zu 800 m² sind mit mind. einem Baum, Grundstücke mit über 800 m² sind mit mind. zwei Bäumen zu bepflanzen. Hierfür sind Bäume der Vorschlagsliste A zu verwenden (Mindestqualität Baum 3. Ordnung, STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt).

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Der ebenerdige Begrünungsanteil darf unterschritten werden, wenn im Gegenzug die doppelte Fläche als zusätzliche mindestens extensive Dachbegrünung hergestellt wird. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mind. d = 10 cm aufweisen.

Ausnahmsweise darf der nachzuweisende Begrünungsanteil auch durch zusätzliche Begrünungsanteile auf anderen Grundstücken in dem Baugebiet WA 4 nachgewiesen werden.

8.4 Anpflanzflächen

Die plangraphisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die untergeordnete und wasserdurchlässig ausgeführte Anlage von Zuwegungen, Rettungswegen, Spiel- und Aufenthalts- flächen ist bis zu einem Flächenanteil von 20 % zulässig.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze gilt:

- je 2 m² Anpflanzfläche die Pflanzung eines Strauches (Mindestqualität H 80-100 cm, 2 mal verpflanzt)

sowie

- in der Anpflanzfläche A 1 mind. 3 Bäume mind. 2. Ordnung
- in der Anpflanzfläche A 2 mind. 2 Bäume mind. 2. Ordnung
- in der Anpflanzfläche A 3 mind. 2 Bäume mind. 3. Ordnung
- in der Anpflanzfläche A 4 mind. 12 Bäume mind. 3. Ordnung
- in der Anpflanzfläche A 5 mind. 2 Bäume mind. 2. Ordnung
- in der Anpflanzfläche A 6 mind. 3 Bäume mind. 3. Ordnung

Mindestqualität Baum 2. Ordnung STU 18-20, 3 x verpflanzt, Mindestqualität Baum 3. Ordnung, STU 14-16 cm, 3 x verpflanzt.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Alle Anpflanzflächen müssen Bodenanschluss aufweisen.

8.5 Extensive Dachbegrünung im WA 4 und GEe 2

In den Baugebieten WA 4 und GEe 2 sind zusätzlich zur jeweiligen Mindestbegrünung der Grundstücke Flachdächer mit nachfolgend benannten Anteilen mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mind. d = 10 cm aufweisen.

Anteil extensiver Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche:

- WA 4 mind. 20 %
- GEe 2 mind. 30 %

8.6 Anpflanzung von Bäumen

An den plangraphisch festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Bäumen ist je ein Baum mind. 3. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestqualität StU 16-18 cm, 3 mal verpflanzt). Der durchwurzelbare Raum muss mind. 12 m²/Baum umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von dem festgesetzten Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

8.7 Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,8 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.41 "Turley-Areal - Teilbereich 2".

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 5 dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

(1) Dachform

In den Baugebieten WA 4, MI 2 und GEe 2 sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Dachaufbauten

Dachaufbauten für Technik, Dachüberbauten etc. sind einzuhausen und in der Materialität dem Gebäude anzupassen.

(3) Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind flächige Metallkonstruktionen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

(4) Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Müssen Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, sind sie im Materialkanon des Gebäudes baulich zu fassen.

§ 4 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,00 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,00 m².

Im Vorgartenbereich sind zulässig:

- Stelen bis max. 3,00 m Höhe und max. 1,0 m Breite

Ausnahmsweise zulässig sind:

- max. 3 Fahnen pro Grundstück zu Werbezwecken
- max. Masthöhe 8,00 m
- max. Fahne 1,0 m x 4,0 m (4,0 m²)

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Laserwerbung,
- Skybeamer oder ähnliches.

§ 5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

(1) Gestaltung und Höhe von Einfriedungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

Zulässig sind Einfriedungen zum Straßenraum auf der Flucht zwischen den Gebäuden bis zu einer max. Höhe von 1,8 m. Einfriedungen sind gestalterisch in die Architektur zu integrieren.

Zulässig sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,8 m.

Nicht zulässig sind Abgrenzungen durch Zäune, Mauern u.ä. auf der Grenze zu Straßenverkehrsflächen.

(2) Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet MI 2

Zulässig sind Einfriedungen zum Straßenraum bis zu einer max. Höhe einschl. Sockel von 1,0 m. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Als Einfriedung sind Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung, Hecken oder hinterpflanzten, grün ummantelte Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Mauerwerk, Bretterzäunen und Beton sind nicht zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m als grün ummantelte Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

Einfriedungen sind gestalterisch in die Architektur zu integrieren.

§ 6 Ordnungswidrigkeit

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

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 32.41 "Turley-Areal - Teilbereich 2" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D Kennzeichnungen

1 Altlasten

Aus Sicht der Unteren Altlastenbehörde ist das B-Plangebiet ausreichend erkundet und bewertet. Die Verdachtsbereiche wurden identifiziert und saniert. Das Ausbaumaterial wurde nach Angaben des Gutachterbüros ordnungsgemäß entsorgt. Im Boden des ehemaligen Kasernengeländes sind aus heutiger Sicht keine Altlasten mehr vorhanden.

2 Grundwasserbelastung im Bereich der ehemaligen Kraftstofftankstelle

Im Bereich der ehemaligen Kraftstoff-Tankstelle (siehe Buchstabeneintrag T in der Planzeichnung) ist im Grundwasser ein Schaden durch Fahrzeugkraftstoffe vorhanden, der bisher quasi stationär ist. Der Grundwasserschaden wird in den nächsten Jahren weiter behandelt. Auswirkungen auf die Bebauungsplanung ergeben sich hierdurch nicht. Eine Registrierung erfolgt über den Eintrag im städtischen Altlastenkataster. Die Grundwasserbelastung wird weiter behandelt.

3 Mögliche Restbelastungen im Geltungsbereich verbliebener Auffüllungen

Auf dem Gelände wurden Materialien mit Schadstoffgehalten bis Einbauklasse 1.2 nach LAGA belassen. Auf Vorhabenebene sind nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde Bodenaushubmassen zu prüfen und bei bestätigter Belastung abfallrechtlich zu behandeln bzw. zu entsorgen.

Da eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht abschließend vorgenommen werden konnte, sind in Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen Eignungsnachweise zu führen, die Bodenpartien auszutauschen oder Mindestüberdeckungen der Auffüllungsbereiche (gemäß BBodSchV relevante Bodenschicht im Wirkpfad Boden-Mensch) wie folgt herzustellen:

- im Bereich von Kinderspielflächen 35 cm,
- bei Nutzgärten, in denen Obst oder Gemüse angebaut wird, 60 cm,
- bei sonstigen Grünflächen 10 cm.

Im Bereich von Versickerungsanlagen sind Auffüllungen auszuräumen oder die Eignung zur schadlosen Durchsickerung ist nachzuweisen.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Baubeschränkungen im Bereich des Flughafens (§ 12 LuftVG)

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes „City-Airport Mannheim“ (weitere Umgebung). Der Bauschutzbereich (weitere Umgebung) ist der Bereich des Umkreises von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten.

F HINWEISE

1 Rechtsvorschriften

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

2 Umgang mit gefährlichen Abfällen

Gefährliche Abfälle gem. Abfallverzeichnisverordnung sind der Sonderabfallagentur Baden-Württemberg GmbH (SAA), Welfenstraße 15, 70736 Fellbach anzudienen.

3 Wasserrechtliche Vorgaben

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss auf allen Gewerbeflächen, Mischflächen sowie Wohnflächen versickert werden, wenn dies schadlos möglich ist. Näheres regelt die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung Baden-Württemberg).
Für alle Flächen mit der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Auf Flächen mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gilt entsprechendes, wenn die Versickerung schadlos möglich ist und eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür erteilt wird.
Gemäß § 2 Abs. 1 der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der Fassung vom 03.12.2013 darf Niederschlagswasser auf privaten Flächen erlaubnisfrei in Mulden oder Mulden-Rigolen mit einer Vorreinigung mit Bauartzulassung versickert werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten
2. Befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich genutzten Flächen

In allen anderen Fällen, auch wenn von einzelnen Vorgaben der Niederschlagsverordnung abgewichen werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim (FB 67) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erlangen.
Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik DIN 1989 wird empfohlen.

4 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) des Landes Baden-Württemberg (KMBD) vom 22.10.2012 kann daher das Vorhandensein von Kampfmitteln (v.a. Bombenblindgänger) im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Schreiben heißt es: "Das Untersuchungsgebiet befindet sich im stark bombardierten Bereich. Zahlreiche Bombentrichter sind innerhalb und im Nahbereich erkennbar. Blindgänger sind nicht ausgeschlossen." Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen des KMBD ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Sämtliche Verdachtsflächen sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen und/oder vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund in Absprache mit dem KMBD auf Kampfmittel zu überprüfen. Vorgefundene Kampfmittel sind durch den KMBD unschädlich zu machen sowie fachgerecht zu entsorgen. Sämtliche Eingriffe in den Boden bzw. in den Untergrund sind mit äußerster Sorgfalt auszuführen.

Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen ist möglich. Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim erfragt werden.

5 Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund von früheren Grabfunden im Bereich alter Exerzierplatz ist im Geltungsbereich mit weiteren Bodenfunden zu rechnen.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m § 27 DSchG BW).

6 Oberbodenschutz

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (Oberbodenaushub) ist entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vgl. auch § 202 BauGB).

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8 Geplante Richtfunktrassen

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld sind Richtfunktrassen des Betreibers Telefónica Germany GmbH & Co. OHG geplant. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung ist bei der Realisierung von Bauvorhaben beim zuständigen Betreiber der aktuelle Planungsstand der Richtfunktrassen abzufragen und deren Verlauf mit den dazugehörigen Schutzabständen abzustimmen.

9 Artenauswahllisten

9.1 Vorschlagsliste A: Arten für die Anpflanzung von Bäumen

(die mit * gekennzeichneten Baumarten sind besonders für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignet; die mit ¹ gekennzeichneten Arten sind für die Verwendung auf Spielplätzen und Kinderspielflächen geeignet; die mit ² gekennzeichneten Arten sind für intensive Dachbegrünung geeignet)

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn * ¹	*Acer platanoides*
Platane * ¹	*Platanus acerifolia*
Stiel-Eiche * ¹	*Quercus robur*
Säulen-Eiche * ¹	*Quercus robur ‚Fastigiata'*
Winter-Linde ¹	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Brabanter Silber-Linde ¹	*Tilia tomentosa 'Brabant'*

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche* ¹	*Carpinus betulus*
Säulen-Hainbuche* ¹	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*
Amberbaum	*Liquidamber styraciflua (in Sorten)*
Vogel-Kirsche* ¹	*Prunus avium 'Plena'*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia (in Sorten)*
Kleinkronige Winter-Linde* ¹	*Tilia cordata 'Rancho'*
Stadt-Linde* ¹	*Tilia cordata 'Greenspire'*

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn ²	*Acer campestre*
Feld-Ahorn ²	*Acer campestre 'Elsrijk'*
Apfel-Dorn ²	*Crataegus lavallei 'Carrierei'*
Blumen-Esche ²	*Fraxinus ornus*
Mehlbeere ²	*Sorbus aria*
Mehlbeere ²	*Sorbus aria 'Magnifica'*

9.2 Vorschlagsliste B: Arten für die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze

Eberesche ²	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn ¹ ²	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchier lamarckii*
Hainbuche ¹	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche ²	*Cornus mas*
Roter Hartriegel ¹	*Cornus sanguinea*
Hasel ¹	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crategus spec.*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster ²	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche ²	*Lonicera xylosteum*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder ¹	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball ²	*Viburnum lantana*

10 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zugrunde:

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 Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

11 Planzeichnung

Längenmaße und Höhenangaben sind in Metern angegeben.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 19 G zur Einführung von Ausschreibungen für Strom aus erneuerbaren Energien und zu weiteren Än. des Rechts der erneuerbaren Energien vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 G zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des Bundes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BFBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 G zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des Bundes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 Erstes G zur Änd. des LuftsicherheitsG vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 298)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Ums. der RL 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änd. und anschließenden Aufh. der RL 96/82/EG des Rates vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), Zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndVO vom 18. 12. 2014 (BGBl. I S. 2269)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 9. AnpassungsVO vom 23.02. 2017 (GBl. S. 99)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG BW) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), Zuletzt geändert durch Art. 37 9. AnpassungsVO vom 23. 2. 2017 (GBl. S. 99)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft des Landes Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

Lage im Stadtgebiet

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, Stand: 18.11.2015 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. **V 300/2017**
Im AUT am 11.07.2017
Im GR am 25.07.2017

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	25.09.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.01.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.01.- 15.02.2013
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.01. - 15.02.2013
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	23.01.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.01.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung (Teilbereiche 1 und 2)	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.02. - 10.03.2014
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.02. - 10.03.2014
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung (Teilbereiche 1 und 2)	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	15.08. - 08.09.2014
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	15.08. - 08.09.2014
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung (Teilbereich 2)	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	05.05. - 06.06.2017
Erneute Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	05.05. - 06.06.2017

Mannheim , 05.03.2018
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.07.2017 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, ____ OBERBÜRGERMEISTER — Mannheim, ____ BÜRGERMEISTER

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

____
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 32.41

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

TURLEY-AREAL:
Teilbereich Nr. 2
IN MANNHEIM - NECKARSTADT-OST

MASSSTAB 1 : 1.000 (siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM² Stadtplanung

60.14.0 - 32.41 — 61.26.1- 32.41/af