51/29(1) u. (2)

Anschlussplan 51/29 (2)
Geltungsbereich Lärmschutzwand
M.1:10000

Fortsetzung Geltungsbereich der Lärmschutzwand siehe 51/29 (1)
M. 1: 1000

RHEIN
SANDHOFEN

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 15.04.1998) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.06.1999 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 16.06.1999
In Vertretung
Oberbürgermeister

Mannheim, den 16.06.1999
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 27.06.1999 gemäss § 10 BauGB in Kraft getreten.

Mannheim, den 27.06.1999
Fachbereich Bauverwaltung

von Kaiserslautern

Fortführung der Lärmschutzwand siehe Anschlußplan 51/29 (2) oben rechts
M.1:10000

LÄRMSCHUTZWAND

Bundesautobahn A6

FÖL

den Rampen

Fortführung der Lärmschutzwand siehe Anschlußplan 51/29 (2) oben
M.1:10000

Bundesstraße B44

Steinäcker

Durch den Grund

Auf die Krumme

Auf den Schar

Provisor Wendefläche

ANSCHLUSS AN ERW.-BEREICH II

ANSCHLUSS AN ERW.-BEREICH IB

PROVISOR WENDEFLÄCHE

KINDERGARTEN

Graf-Gerauer-Str.

Frankenthaler Str.

Weglinde

Untergasse

Unterneugasse

Ausgasse

Kothelmer Str.

Zwerchgasse

Hoher Weg

Bibliser Str.

Gernsheimer Str.

Schönholzer Str.

Lorscher Str.

Viernheimer Weg

Opauer Kreuzweg

Kärtnerstraße

K.-Schweizer Park

M. 1:1000

0 50 100 m

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk Stand vom 1. 4. 1990 wird bestätigt

Mannheim, den 09.08.99

Vermessungsamt

Stadtvermessungsdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 9 Abs. 1, 2, 4 und 7 BauGB)

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbliche Baufläche
- GEx — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- z.B. 0,5 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach
- Hauptfirstrichtung
- (E) — nur Einzelhäuser zulässig
- (ED) — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (H) — nur Hausgruppen zulässig
- (HD) — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baulinie (s. schriftl. Tests. Nr. 3.1)
- Baugrenze (s. schriftl. Tests. Nr. 3.1 u. 3.2.1)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Kellergaragen/Tiefgaragen
- St — Stellplätze
- CP — Carport (Stellplatz mit begrüntem Rankgerüst)
- Ga — Garagen (s. schriftl. Tests. Nr. 4.1)
- TGa — Tiefgaragen (s. schriftl. Tests. Nr.. 2.1.2)
- KGa — Kellergaragen
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen (s. schriftl. Tests. Nr. 8.8.1 u. 8.8.2)
- Bei Neubebauung entfallende Bäume
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfriedigung nur als Saumstein
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze (s. F. Nr. 5.3.3)
- Lärmschutzwand
- (x) — Ausbildung als Giebel (s. schriftl. Tests. Nr. 5.2.6)

51/29 (1)

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- X X X X X X X X — Grabungsschutzgebiet (s. schriftl. nachrichtl. Übernahme Nr. 1)
- unterirdische Hauptabwasserleitung

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Fahrbahn/Gehweg
- G+R — Geh- und Radweg
- Straßenbahnfreihaltefläche
- Parkstreifen
- Parkbucht
- z.B. 96,0 m ü.NN — Alte Straßen- bzw. Geländehöhe — Neue Straßenhöhe
- Zu- und Abfahrten Quartiersgaragen (s. schriftl. Hinweis Nr. 1.3)
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege (umlegbar)
- (A) — Gebietsbezeichnung (s. schriftl. Fests. Nr. IV)
- (S) — Bevorzugt Sozialer Wohnungsbau
- Böschung
- M — Müllsammelbehälter
- Abzubrechendes Gebäude
- DC — Depotcontainer-Standort
- (H) — Prov. Haltestellen MVG-Bus

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets-bezeich.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dachform	Bauweise o = offen g = geschlossen	Traufhöhen Schnittpunkte s Ziff 2.2
(A)	WA	0,3	(0,6)	SD	o	Einzelhäuser sowie Hausgruppen zul. (E) (H) 3,50 - 3,90 m
(A1)	WA	0,35	(0,7)	SD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E) 3,50 - 3,90 m
(B)	WA	0,25	(0,5)	SD	o	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (E) (ED) 6,50 - 6,80 m
(B1)	WA	0,35	(0,5)	SD	o	nur Doppelhäuser zulässig (ED) 6,50 - 6,80 m
(B2)	WA	0,4	(1,0)	SD	o/g	nur Hausgruppen zulässig (HD) 6,50 - 6,80 m
(B3)	WA	0,35	(0,5)	SD	o/g	Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen zul. (E) (ED) (H) (HD) 6,50 - 6,80 m
(B4)	WA	0,35	(0,5)	SD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E) 6,50 - 6,80 m
(B5)	WA	0,35	(0,5)	SD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E) 6,50 - 6,80 m
(C)	WA	0,35	(1,2)	SD	o	Einzelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (E) (H) 10,00 - 10,50 m
(C1)	WA	0,35	(1,2)	SD/WD	g	nur Hausgruppen zulässig (H) 10,00 - 10,50 m
(C2)	WA	0,35	(0,5)	SD/WD	o	Einzelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (E) (H) 7,20 - 7,60 m

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.1.3 Die mit (S) gekennzeichneten Baulichen für (WA) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorrangig Wohngebäuden vorzubehalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEx) sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Generell nicht zulässig ist Einzelhandel, dagegen ausnahmsweise zulässig ist für die künftig ansässigen Gewerbebetriebe als Nebenerwerb ein Einzelhandel mit jeweils branchenbezogenen Artikeln sowie zugehöriger Reparaturservice.

1.2.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen).

1.2.4 Ausnahmen i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

1.2.5 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Stellplätze ist mit Hinblick auf Festsetzung 8.3.4 zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

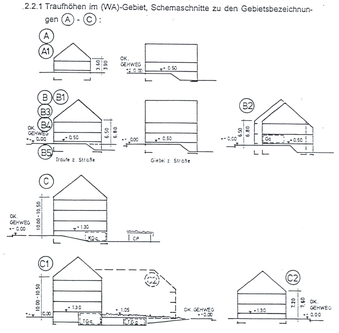
2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO).

2.1.1 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen emöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut - darf folgende Maße nicht über- bzw. (teilweise) nicht unterschreiten:

2.2.1 Traufhöhen im (WA)-Gebiet, Schemaschnitte zu den Gebietsbezeichnungen (A) - (C):



2.2.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)

1. beim Flachbau (bauliche Anlagen A und B) 0,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,0 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoß untergebracht werden. Von den unter 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (A) kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.

2. beim Geschoßwohnungsbau (bauliche Anlagen C) 1,30 m nicht überschreiten.

2.2.3 Traufhöhen im (GEx)-Gebiet:

2-geschossige Gebäude: 6,50 m - 8,00 m

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u.a.) um max. 1,50 (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:

Die Summe der untergeordneten Bauteile darf
- straßenseitig nicht mehr als 1/3,
- garten- und hofseitig nicht mehr als ½
der Gebäudelänge betragen.

3.2 Bei Hausgruppen (Reihenhäuser/Gebietsbezeichnungen (B2) und (B3)) dürfen die an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglichst spiegelbildlich anzuordnenden, 5,0 m tiefen Garagenvorplätze auch im Obergeschoß nicht überbaut werden.

3.3 In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind auch Hausgruppen zulässig.

3.4 In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser zulässig.

3.5 In den mit (B3) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

3.6 In den mit (A) und (B3) gekennzeichneten Bereichen ist nur im Falle von Doppelhäusern und Hausgruppen gemäß 3.3 und 3.5 die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig.

3.7 Bauliche Anlagen (GEx)-Gebiet

3.7.1 Zwischen den mit ← g.B. → gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen ist eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung zu errichten.

Innerhalb eines Grundstückes sind solche Bereiche vor den nicht gekennzeichneten Bereichen zu bebauen.

4. STELLPLÄTZE; GARAGEN; SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.

4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m² u.ä.

4.3 Tiefgaragen sind nur in den mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 74 LBO u. § 9 Abs. 4 BauGB

5.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. § 74 Abs. 1 u. Abs. 3 Nr. 1 LBO)

5.1.1 Durch Straßen-, Wege- und Geländeanhebungen erforderlich werdende Aufschüttungen und Böschungen sind sowohl im Vorgarten, als auch im seitlichen Bereich (z.B. Eckgrundstück) auf den Grundstücken zu dulden.

5.1.2 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. 5.1.1 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

5.2 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.2.1 Als Dachform sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.

5.2.2 Für das (GEx)-Gebiet wird eine Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt.

5.2.3 Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens ½ der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen.
Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.

5.2.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. ½ der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muß.

5.2.5 Einander angepaßt werden müssen im
- Geschoßwohnungsbau:
zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material für alle Außenwände;
- Flachbau:
Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände.

5.2.6 Die mit (x) gekennzeichneten Gebäudeteile sind als Giebel auszubilden.

5.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.3.1 Im (GEx)-Gebiet sind Einfriedigungen als Mauer- oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Offene Zäune sind straßenseitig nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig.

5.3.2 Im (WA)-Gebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Jägerzäune sind zugelassen. Auf druchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten.

5.3.3 Im Bereich der 6,50 m breiten Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedigungen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodenbedeckend zu begrünen.

5.3.4 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig.

6. VERBRENNUNGSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen i.S. der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:
Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.
Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als „Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.
Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO_2-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist für Feuerungsanlagen, die der 4. BImschV unterliegen, durch eine nach § 26 BImSchG zugelassene Meßstelle nachzuweisen. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.
Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7. UMWELTSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmschutz

Im Plangebiet sind an den den Hauptlärmquellen (BAB A 6 und B 44) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Flug-, Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

7.2 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.

7.3 GEx-Gebiet
Im GEx-Gebiet sind zulässig:
§ 1 Abs. 4,5 und Abs. 9 BauNVO
- sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung, am Tag (von 6.00 bis 22.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro qm und in der Nacht (von 22.00 bis 06.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/qm Grundfläche des Gebietes nicht überschreiten. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 4 BauGB, § 8 BNschG sowie § 9 NatSchG Baden-Württemberg)

8.1 Begrünung allgemein

8.1.1 Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.1.2 Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen m Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (§ 8a BNatSchG) auszugleichen.

8.1.3 Nach dem baulichen Eingriff durch die Lärmschutzmaßnahmen in den Bestand des Straßenbegleitgrüns im Bereich des BAB-Anschlusses „Sandhofen" der A 6 sind zur Wiederherstellung und Ergänzung der Grünbestände dichte Eingrünungen mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Hinweis 2.2.2 anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8.2 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet

8.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.2.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischen Feldgehölzen gemäß Hinweis 2.2.2 in zwei Reihen von ca. 3 m Entwicklungstiefe anzulegen.

8.3 Begrünung der Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet

8.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.

8.3.2 Einfriedigungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8.3.3 Ab einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist je 24 m² zusammenhängende Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.3.4 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Begrünung der Stellplatzanlagen

8.4.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche, wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen).

8.4.2 Die ebenerdigen, offenen Carports sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.

8.4.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.5 Fassadenbegrünung

8.5.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m² sind zu begrünen. Die Pflanzung muß direkte Verbindung zum Erdreich haben.
Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.
Die Fassadenbegrünung kann pro laufenden Meter mit 0,5 m² auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 8a BNatSchG angerechnet werden.

8.6 Müllsammelbehälter

8.6.1 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster einzugrünen.

8.7 Begrünung von Tiefgaragen

8.7.1 Tiefgaragen sind - wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist - ab OK Kellerdecke mind 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..

8.8 Begrünung des öffentlichen Raumes

8.8.1 Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubbäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.1 auszuwählen, es sind bestimmte Baumarten zeichnerisch festgesetzt.

8.8.2 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus

a. funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtungen, u.a.)
b. gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich)

Gründen notwendig ist.

8.9 Ortsrandbegrünung

8.9.1 Entlang der Westseite des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Hinweis 2.2.2 von ca. 10,0 m Tiefe anzulegen.

8.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

8.10.1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium (im Straßenraum:	Süßkirsche (Wildart)
Prunus avium „Plena")	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

8.10.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Obstbaum	Halb- und Hochstamm
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus Carpinifolia	Feldulme

8.10.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium (im Straßenraum	Süßkirsche (Wildart)
Prunus avium „Plena")	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubininosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Grabungsschutzgebiet „Sandhofen-Nord"
(Rechtsverordnung aufgrund von § 22 Abs. 1 DSchG Bad.-Württ.)

Arbeiten innerhalb des Grabungsschutzgebietes, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen gemäß § 22 Abs. 2 DSchG Bad.-Württ. nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden.

2. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen
(Satzung aufgrund von §19 Abs.1 BauGB)

Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 01.01.1998, wird hingewiesen.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Allgemein

1.1 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.

1.3 Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverahren abzustimmen.

1.4 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

1.5 Im Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

1.6 Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, 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 von Erdarbeiten unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

1.7 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vermässung, Verdichtung, etc.).

1.8 Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und das Amt für Baurecht und Umweltschutz - Sachgebiet 63.3.3 - zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim Amt für Baurecht und Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1.9 Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.

1.10 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Kinderhaus mit ca. 65 Plätzen vorgesehen.

1.11 Es wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Das beim Amt für Baurecht und Umweltschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

1.12 (W) künftiges Wohnbauland (Erweiterungsbereich II)

2. Grünordnung

2.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

2.2.1 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

2.2.2 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

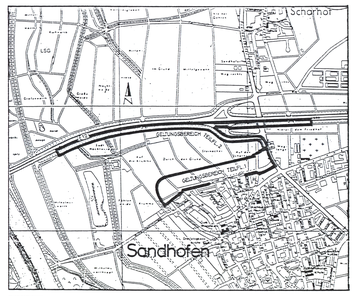
2.2.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen Strauch 125 - 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 - 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

2.3 Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (**PlanzV**) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)

UBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN U. GRÜNORDNUNGSPLAN

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)

STADTPLAN MANNHEIM

Wohngebietserweiterung nördlich der Groß - Gerauer - Strasse in Mannheim-Sandhofen

MASSSTAB 1:1000 — NR. 51/29 (1)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 03.05.1994
Öffentliche Bekanntmachung	am 26.04.1996
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 06.05. bis 24.05.1996
Bürgerversammlung	am 09.05.1996
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 30.04. bis 06.06.1997
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 13.01.1998
Plan + Begründung (Stand)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 23.01.1998
Planauslegung	vom 02.02. bis 02.03.1998

Mannheim, den 6.8.1999 — STADTPLANUNGSAMT i.A. Prof.

Hinweis zum Verfahren
Der Bebauungsplan wurde nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Demnach bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium). ~~und wird von der Gemeinde gemäß § 10 Abs.1 BauGB die Satzung beschlossen.~~

Mannheim, den . . 199

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 22.04.1997) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.04.1997 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 14.04.1999 — Mannheim, den 14.04.1999
In Vertretung
OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 23.04.1997 rechtsverb