

BEBAUUNGSPLAN**51.38**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Wohngebietserweiterung nördlich
der Groß-Gerauer Straße
IN MANNHEIM - SANDHOFEN**

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 51/29)

MASSTAB 1 : 1000
(siehe Maßkette)**STADT MANNHEIM**²

60.14.0 - 51.38

61.26.1 - 51.38

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	<u>11.07.2007</u>
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	<u>19.07.2007</u>
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	<u>30.07.2007 - 10.08.2007</u>
Beteiligung der Behörden	(§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	<u>30.07.2007 - 31.08.2007</u>
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	<u>26.10.2007 - 09.11.2007</u>

Mannheim, 17.12.2007
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Söhm

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 01.10.2007) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 19.12.2007 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 21.12.2007
OBERBÜRGERMEISTER

Peß Kr

Mannheim, 21.12.2007
BÜRGERMEISTER

Quf

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 10.01.2008 in Kraft getreten.

Mannheim, 10.01.2008
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

i. d. Ketz

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007

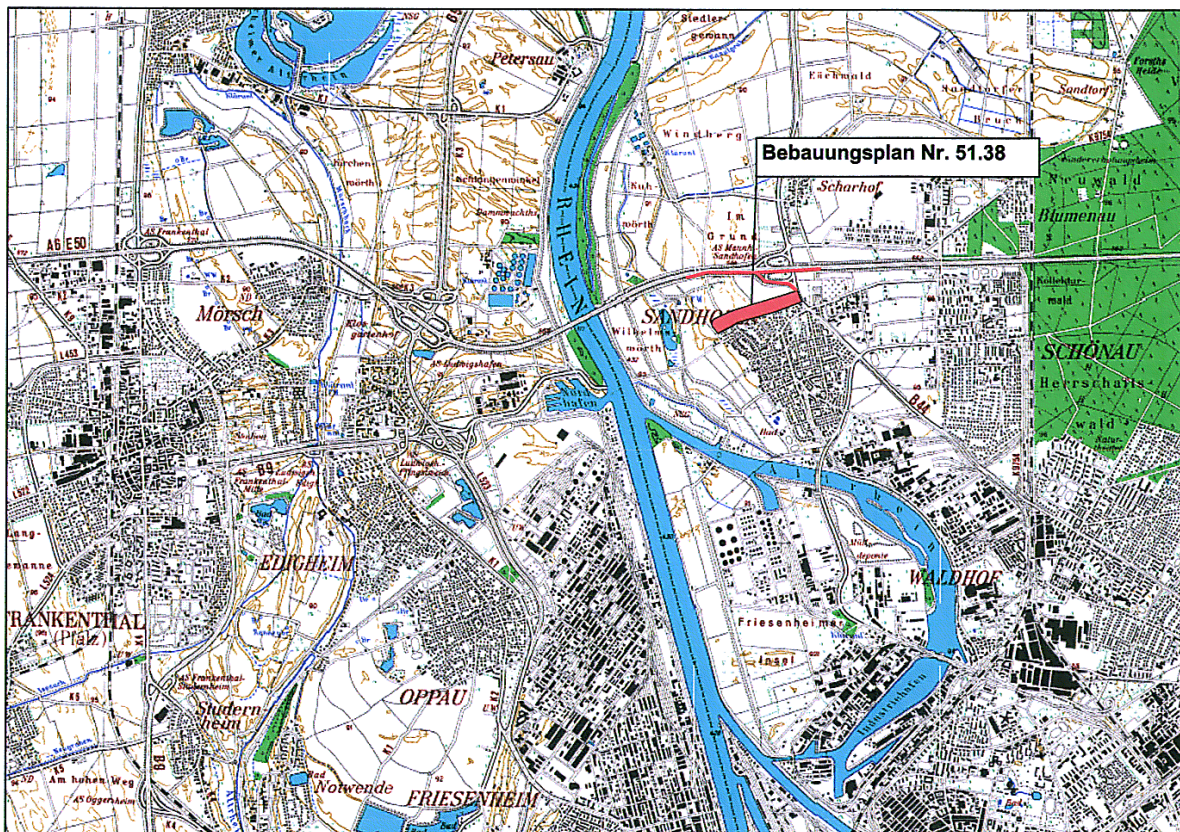
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage 599/2007
im AUT am 04.12.2007
im GR am 18.12.2007

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO



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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Gewerbegebiet (eingeschränkt)
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Wandhöhe von - bis

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



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



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



Hauptfistrichtung



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



offene Bauweise



geschlossene Bauweise



Satteldach



Walmdach



Pultdach

WA A	
0,3	⊙0,6
o	△EH
SD 35-40°	WH min. = 3,60 m WH max. = 3,90 m

WA A1	
0,35	⊙0,7
o	△E
SD 35-40°	WH min. = 3,60 m WH max. = 3,90 m

WA B	
0,35	⊙0,9
o	△ED
SD 35-40°	WH min. = 6,50 m WH max. = 6,80 m

WA B1	
0,35	⊙0,9
o	△D
SD 35-40°	WH min. = 6,50 m WH max. = 6,80 m

WA B2	
0,4	⊙1,0
o/g	△H
SD 35-40°	WH min. = 6,50 m WH max. = 6,80 m

WA B3	
0,35	⊙0,9
o/g	△EDH
SD 35-40°	WH min. = 6,50 m WH max. = 6,80 m

WA B4	
0,35	⊙0,9
o	△E
SD 35-40°	WH min. = 6,50 m WH max. = 6,80 m

WA C1	
0,4	⊙1,2
o	
SD/WD 35-40°	WH min. = 10,00 m WH max. = 10,50 m

WA C2	
0,4	⊙0,9
o	
SD/WD 35-40°	WH min. = 7,20 m WH max. = 7,60 m

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Gebietszuordnung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise/Haustyp
Dachform und Dachneigung	Wandhöhe



Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**Versorgungsfläche Elektrizität**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**unterirdische Hauptabwasserleitung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**Öffentliche Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**Spielplatz****Flächen für die Landwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**Fläche für die Landwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**Baum zu erhalten****Baum anzupflanzen****Bereich für im Straßenraum anzupflanzende Bäume, Anzahl gem. Einschrieb**

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Stellplätze



Garagen



Tiefgaragen



Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Flächen für Abgrabungen u/o Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Grabungsschutzgebiet

Zeichnerische Hinweise

Grundstücksgrenze vorhanden - entfällt nach Umlegung



Grundstücksgrenze vorgeschlagen



Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege (umlegbar)



Straßeneinteilung



Parkbucht



Senkrechtparkplätze



Depotcontainer-Standort

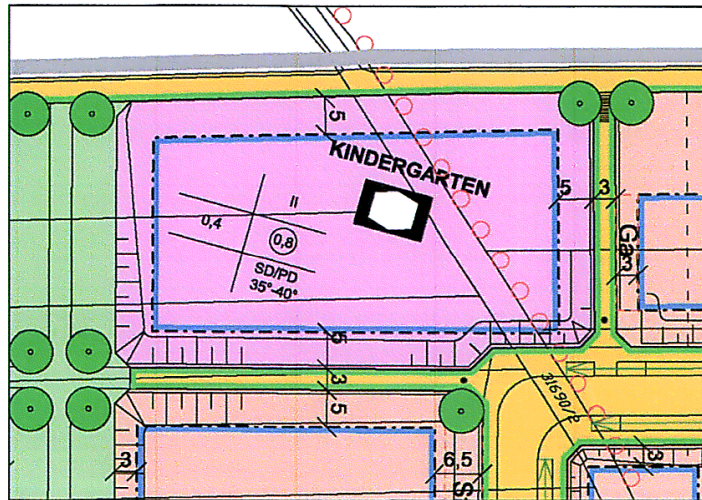


Haltestelle geplant

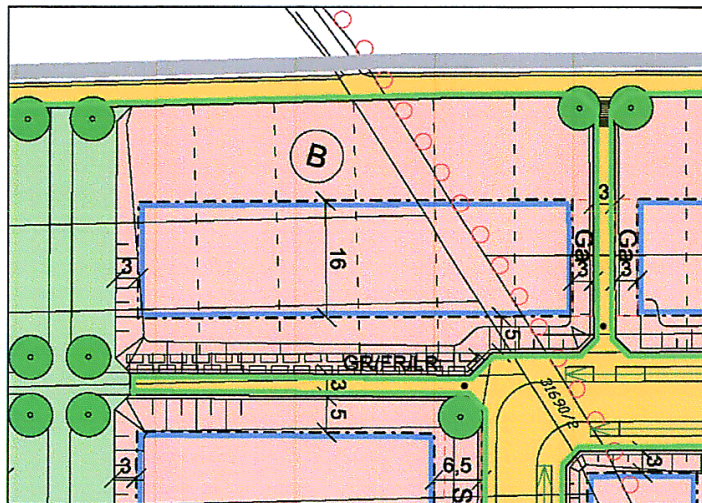
Teil B - Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Beschlussanlage 3

- B 1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- B 1.1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
- B 1.1.1** Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- B 1.1.2** Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- B 1.2** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
- B 1.2.1** Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- B 1.2.2** Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Verkaufsstellen mit branchenbezogenen Artikeln, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und/ oder Baumasse untergeordnet sind.
- B 1.2.3** Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO.
- B 1.2.4** Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).
- B 1.2.5** Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- B 1.3** Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindergarten) zulässig (s. nachfolgende Abbildung).



Besteht für diese sozialen Zwecke dienende Einrichtung (Kindergarten) kein Bedarf oder wird eine zwischenzeitliche Nutzung als Kindergarten aufgehoben, ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf dieser Fläche eine Allgemeine Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO zulässig. Für diesen Bereich gelten dann die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete mit der Gebietsbezeichnung B (s. nachfolgende Abbildung).



- B 2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)
- B 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
 - der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
 - der Höhe der baulichen Anlagen und/oder
 - der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Die zulässigen Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt sind.
- B 2.2** Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.
- B 2.3** Höhe der baulichen Anlagen
- B 2.3.1** Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- B 2.3.2** Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)
- auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung A, A1, B, B1, B2, B3 und B4 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 B 2.3.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.
 - auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung C1 und C2 1,30 m nicht überschreiten.
- B 3** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- B 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 m (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 1/2
- der Gebäudelänge betragen.

B 3.2 Bauliche Anlagen (GEx)-Gebiet

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

B 4 Stellplätze; Garagen; sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

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

B 4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Gebäudekante zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m³ u. ä. zulässig.

B 4.3 Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich TGa/Ga sind Tiefgaragen oder Garagen zulässig. Garagen sind Höhengleich mit der Tiefgaragenebene der südlich angrenzenden Gebäude anzulegen.

B 4.4 Ausnahmsweise sind in der Groß-Gerauer Straße im Bereich der Baufelder C1 und C2 Grundstückszufahrten zulässig, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden.

B 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen) sind auf den Grundstücken zu dulden.

B 6 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Als Ausnahmen können zugelassen werden:

1. Heizöl EL in Ölbrennwertgeräten,
2. Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen und
3. Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

B 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.

Der Lärmpegelbereich entspricht der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.

Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w, res}$ in dB(A) am Tag:

Lärmpegelbereich IV
40 dB für Wohnräume
35 dB für Büroräume

B 8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

B 8.1 Begrünung allgemein

B 8.1.1 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 Festsetzung B 8.10.3 anzulegen und dauernd zu unterhalten.

B 8.2 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet

B 8.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

B 8.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

B 8.2.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 in zwei Reihen von ca. 3 m Entwicklungstiefe anzulegen.

- B 8.3 Begrünung der Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet**
- B 8.3.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.
- B 8.3.2** Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- B 8.3.3** Ab einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist je 24 m² zusammenhängende Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- B 8.3.4** Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- B 8.4 Begrünung der Stellplatzanlagen**
- B 8.4.1** Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen.
- B 8.4.2** Ebenerdige, offene Garagen (Carports) sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.
- B 8.4.3** In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- B 8.5 Fassadenbegrünung**
- B 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 § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 18 und 21 BNatSchG angerechnet werden.
- B 8.6 Begrünung von Müllsammelbehältern**
- B 8.6.1** Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.

B 8.7 Begrünung von Tiefgaragen

B 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 dauerhaft zu unterhalten.

B 8.8 Baumpflanzungen

B 8.8.1 Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubbäume I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 auszuwählen.

B 8.8.2 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind im angegebenen Abschnitt und in der angegebenen Anzahl zu pflanzen.

B 8.8.3 Die innerhalb der privaten Grundstücke und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen z 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, Straßenbeleuchtung, u.a.)

b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich)

Gründen notwendig ist.

B 8.9 Ortsrandbegrünung

B 8.9.1 Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen entlang der Westseite des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 von ca. 10,0 m Tiefe anzulegen.

B 8.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher**B 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

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.

B 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

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.

B 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 rubinosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

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.

Teil C - Nachrichtliche Übernahmen

Beschlussanlage 3

C 1. Grabungsschutzgebiet „Sandhofen-Nord“

(Rechtsverordnung aufgrund § 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.

Teil D - Schriftliche Hinweise

Beschlussanlage 3

D 1. Allgemein

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

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

D 1.3 Die Lage der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

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

D 1.5 Kampfmittel

Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) sowie private Firmen möglich (Tel. KMBD: 07 11/74 51 92-13). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel.: 0621/293-21 89 erfragt werden.

D 1.6 Bodendenkmalpflege

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25 Archäologie, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt wird (§ 20 DSchG).

D 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 Vernässung, Verdichtung, etc.).

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

D 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.

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

D 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 FB für Baurecht und Umweltschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

D 2. Hinweise zum Lärmschutz**D 2.1 Hinweis zur schriftlichen Festsetzung B 7:**

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.

Es wird empfohlen kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifache Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

D 2.2 Hinweis zum Lärmschutz im Gewerbegebiet:

Im GEx-Gebiet sind gem. Festsetzung B 1.2.1 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dies ist dann der Fall, wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung in der Nacht (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

D 3. Schutz der Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.

D 4. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.

D 5 Die in Festsetzung B 8.7.1 genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Beschlussanlage 4

§ 1**Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in Mannheim-Sandhofen.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung

§ 3**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. B 5 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

§ 4**Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.
Als Dachform sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- (2) In den in der Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Bauflächen ist im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig.
- (3) Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 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.
- (4) Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muss.
- (5) Einander angepasst werden müssen beim
 - Geschosswohnungsbau:
zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände;
 - Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern:
Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände.

§ 5

- (1) Im (GEx)-Gebiet sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Offene Zäune sind straßenseitig nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig.
Die Einfriedungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (2) Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.
- (3) Im Bereich der 8,50 m breiten Wohnstraßen sind Einfriedungen 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.
- (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**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben der §§ 3 bis 5 dieser Satzung handelt.

§ 7**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in Mannheim-Sandhofen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

**STADT MANNHEIM**²

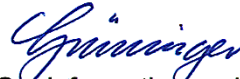
Projektleitung: Herr Becker / Frau Mergenthaler

**STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR**
DIPL.-ING. PETER FISCHER
Feldbergstraße 18-20 68163 Mannheim

Projektbearbeitung: Herr Fischer / Frau Klingmüller

Sachstand 01.10.2007

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom*01.10.2007*..... wird bestätigt.


Fachbereich Geoinformation und VermessungDr.-Ing. Grüninger
Stadtobervermessungsrat