BEBAUUNGSPLAN

-GRÜNORDNUNGSPLAN-

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

STADT MANNHEIM

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH SPECKWEG ZWISCHEN BUNDESBAHN SPECKWEG - SIEDLUNG UND MERCEDES BENZ IN MANNHEIM - WALDHOF

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 56 / 8

MAßSTAB 1:1000

NR. 59 / 5

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 23.6.92
Öffentliche Bekanntmachung	am 11.11.94
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 21.11.94 bis 5.12.94 vom 23.09.96 bis 4.10.96
Bürgerversammlung	am 24.11.94
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 18.04.94 bis 25.06.94 vom 8.07.96 bis 6.09.96
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 15.4. 1997)	am 8.07.1997
Öffentliche Bekanntmachung	am 18.07.1997
Planauslegung	vom 28.07.1997 bis 29.08.1997 vom bis

Mannheim,den 4.2.1998

STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Karlsruhe,den 22.4.1998

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 9.10.1997) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 27.01.1998 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim,den 22.4.1998

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim,den 22.4.1998

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB **am** 03.07 **.199 8 rechtsverbindlich** geworden.

Mannheim,den 06.07.1998

Im Auftrag

BAUVERWALTUNGSAMT Sander Stadtrechtsrat

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet GE-1 Gewerbegebiet

GEx Eingeschränktes Gewerbegebiet GI Industriegebiet

z.B 0.4 Grundflächenzahl

z.B (1.4) Geschoßflächenzahl

10.0 Baumassenzahl

H= Höhe baulicher Anlagen (siehe schriftliche Festsetzung 1.5)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen 2.1)

g.z.B. siehe Festsetzung Nr. 2.3

SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach PD Pultdach

Firstrichtung

Baulinie

Baugrenze

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Spielplätze für Kindergärten

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Zu- und Ausfahrtsverbot allgemein

Zu- und Ausfahrtsverbot für KFZ ab 7,5 t

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

Fernwärme

Fernwärmeleitung (unterirdisch)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Bolzplatz

Bäume zu erhalten (siehe schriftliche Festsetzung 8.1.4)

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen

Bäume zu entfernen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen

St Stellplätze (ST) siehe schriftliche Festsetzung 3.3

TG Tiefgarage

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

L Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Einfriedigung nur als Saumstein

Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze } siehe schriftliche Fests. 4.2

Einfriedigung auf der Straßenbegrenzungslinie } siehe schriftliche Fests. 4.2

Aufschüttung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Siehe schriftliche Fests. Nr. 1.5c, 1.7, 2.3 ,3.1 und 4.1

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

(§ 5. Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB; § 2 Dsch-BW.)

III.. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Fahrbahn

Gehweg b.f befahrbar

G+R Geh- und Radweg

P Parkstreifen

P Parkbucht

Straßenbegleitgrün

Bestehende Gebäude

3 Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung

H Haltestelle

Post

Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 1.3

XXXXX Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 1.2

Pfosten -umlegbar (nur für Retungsfahrzeuge,Feuerwehr,Mühlabfuhr)

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet(§ 6 u. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe,Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe (letztere bis auf die unter 1.2.5 genannten Ausnahmen) bzw. die gem. §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete

1.2.1 GE-Gebiet (§ 8 u. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)

1.2.1.1 Im GE-Gebiet sind zulässig:
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen 1.2.3 u. 1.2.5 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.2.2 GE-1-Gebiet (§ 8 u. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)

1.2.2.1 Im GE-1-Gebiet sind zulässig:
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen 1.2.2.2 , 1.2.3 u. 1.2.5 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.2.2.2 Gewerbebetriebe aller Art, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel Lw" = 60 dB/m² Grundfläche des Gebietes am Tag (6 -22 Uhr) bzw. Lw" = 40 dB/m² Grundfläche des Gebietes nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

1.2.3 GE, GE-1 Gebiet (§ 8 u. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)
Im GE, GE-1-Gebiet sind nicht zulässig:
a) Einzelhandelsgeschäfte, bis auf die unter 1.2.5 festgesetzten Ausnahmen.
b) Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

1.2.4 GEx - eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2.4.1 Im GEx-Gebiet sind zulässig (siehe auch 1.2.5):
a) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel Lw" = 60 dB/m² Grundfläche des Gebietes am Tag (6-22 Uhr) bzw. Lw" = 40 dB/m² Grundfläche des Gebietes nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO).
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)

1.2.4.2 Im GEx-Gebiet sind ausnahmsweise zulässig (siehe auch 1. 2. 5):
Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO).I

1.2.5 GE, GE-1,GEx u. Mi - Gebiet

1.2.5.1 In den Gewerbegebieten bzw.im Mischgebiet ist zulässig:
Bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m² der Handel mit Auslegeware, Teppichen, Bodenbelägen, Möbeln, Bürotechnik, Heimwerkerartikeln, Getränken und ein Nebenerwerb mit Einzelhandel (z.B. Elektroinstallateure mit kleinem Geschäft für Küchengeräte usw.)

1.2.5.2 In den Gewerbegebieten (GE, GE-1 u. GEx) sind ausnahmsweise zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb eines 50 m breiten Geländestreifens gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Speckweges (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO).

1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.4 Der Ausbau von Dachgeschossen ist zulässig.

1.5 Die Höhe baulicher Anlagen darf die im Plan eingetragenen Werte (z. B. H =7.00m - 13.20m) nicht unter- bzw. überschreiten

a) bei Sattel- u. Walmdächern (SD/WD) gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ausnahme siehe ´Nachrichtliche Übernahme´ V. 1. Denkmalschutz),
b) bei Flachdächern (FD) gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und der Oberkante Attika .
c) Bei den mit ⊗ gekennzeichneten Grundstücken ist ein ausgewiesenes IV- tes Geschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur als Staffelgeschoß mit einem Rücksprung von mind. 3 m zulässig.

1.6 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf gemessen zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Gehweg (-hinterkante)1.20 m nicht überschreiten.

1.7 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann im MI - Gebiet, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und dem mit ⊗ gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet die zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in der abweichenden Bauweise an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Hierbei ist gem. §5 Abs.1 Nr. 2 LBO öffentlich-rechtlich zu sichern (z.B. Baulast) daß von dem Nachbargrundstück angebaut wird.

2.2 Von der ausgewiesenen geschlossenen Bauweise im Bereich Speckweg 6 - 12 kann abgewichen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes dies erfordern.

2.3 Zwischen den mit ←— g.z.B —→ gekennzeichneten Grundstücksgrenzen/Baugrenzen ist eine zusammenhängende,geschlossene Bebauung zu errichten. Mit Ausnahme der mit ⊗ gekennzeichneten max. 4gesch.Gebäude an der Ost-und Südseite der verlängerten AltenFrankfurter Str. können ausnahmsweise auch alternative bauliche Maßnahmen zugelassen werden z.B Einfriedigungen als geschlossene Wände im Holz,Mauerwerk u.a.(siehe auch Festsetzung Nr.8.1.7).

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 , 14 BauNVO)

3.1 Bei einer Neubebauung der mit ⊗ gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist die Stellplatzverpflichtung in einer Tiefgarage zu erfüllen.

3.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze ,Gartengerätehäuschen bis max. 20 m³ u. a. Mülltonnenplätze dürfen im Geschoßwohnungsbau nicht in den inneren Hofbereichen angeordnet werden.

3.3 Die Stellplätze für das Grundstück 8709 können auf der Grundlage der Freiflächenplanung des Grünflächenamtes - für das Grundstück 8709 und den als öffentl. Grünfläche Spielplatz/Kickplatz. ausgewiesenen Teil des Grundstückes 8710 - auf der gesamten Freifläche (nicht überbaubaren Fläche)dieser Grundstücke angeordnet werden. Maximal sind 20 Stellplätze zulässig.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

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

4.1.1 Ausgenommen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (siehe V , nachrichtliche Übernahme), sind festgesetzte Sattel - und Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 40° zu versehen. In den Bereichen für die keine bestimmte Dachform festgelegt wurde bzw. bei den mit ⊗ gekennzeichneten überbaubaren Flächen,darf die Dachneigung 25 ° nicht überschreiten.

4.1.2 Dachaufbauten als Einzelgauben (= 2,50 m) und Dacheinschnitte (Einzellänge max. 4,00) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf - gemessen zwischen Schnittlinie Vorderwand und Dachhaut des Dachaufbaues max. 1,75 m betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu freistehenden Gebäuden muß mind. 1,00 m betragen.

4.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen max. 2.00 m hoch zulässig.
Bei Einfriedigungen auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. abweichend von der Grundstücksgrenze

a) sind im GE/GE-1 u. GEx Gebiet offene Zäune nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig,in den sonstigen ausgewiesenen Gebieten nich zulässig;
b) ist bei Grundstücken mit Kulturdenkmalen entsprechend Festsetzung V ,nachrichtliche Übernahme, die Höhe ,das Material und die Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen;
c) darf bei sonstigen Grundstücken innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Höhe von 1,20m nicht überschritten werden.

5. <u>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN</u>
(§ 9 Abs.1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)
Durch Straßenhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

6. <u>VERBRENNUNGSVERBOT</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen 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 SO2-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 durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.
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 Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

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

7.1 Lärmschutz allgemein

Im Plangebiet sind an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe- Freizeit- und Sportlärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 Lärmschutz GE-1/GEx Gebiet siehe schriftl. Festsetzungen 1.2.2.2 u. 1.2.4.1

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

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,18,20,25 und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO , § 8 BNschG sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden - Württemberg).

8.1 Allgemein

8.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten , Stellplatzflächen,Wegeflächen benötigt werden.
Bei Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind Bäume, Sträucher und Bodendecker zu verwenden. Desweiteren ist pro 60 m² ´Vorgartenfläche´ mind. ein Baum zu pflanzen soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (z.B. zeichn. Festsetzungen). Die Baumart und der Baumstandort ist auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.6 mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

8.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind ist pro Baugrundstück an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein mind. 2 m breiter Streifen im Sinne des Hinweises 2.4 dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.1.3 Unabhängig von der Festsetzung 8.1.1 ist/kann

a) auf den Baugrundstücken pro 3500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mit direktem Erdanschluß und einem Kronendurchmesser von mehr als 10.00 m in ausgewachsenem Zustand zu pflanzen;

b) für Baugrundstücke bzw. Restbaugrundstücksflächen unter 3500 m², pro 700 m² alternativ zu a) mind. ein Laubbaum gepflanzt werden bzw. muß mind. ein Laubbaum gepflanzt werden;

c) für Baugrundstücke / Restbaugrundstücksflächen unter 700 m² mind.ein Laubbaum zu pflanzen.

Bestehende Bäume die mindestens den Anforderungen der Festzung 8.1.6 entsprechen,können dabei auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

8.1.4 Die mit (3) gekennzeichneten vorhandenen gesunden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen. Im letzteren Falle bzw. sonstigen Gründen die zur Entfernung dieser Bäume führen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen die dem sachlichen und ökologischen Wert der entfallenden Bäume entspricht.

8.1.5 Von zu erhaltenden Bäumen auf den Baugrundstücken ist zwischen einem zu errichtenden Gebäude und dem Baumstamm ein Abstand von mind. 2/3 des Baumkronendurchmessers einzuhalten. Grundsätzlich ist vor Eingriffen in den Wurzelbereich das Grünflächenamt einzuschalten.

8.1.6 Für Baumstandorte sind auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.8 standortheimische Hochstammlaubbäume im Sinne des Hinweises 2.3 auszuwählen.

8.1.7 Einfriedigungen entsprechend der Festsetzung 2.3 sind in Abstimmung mit dem Grünflächenamt zum öffentlichem Straßenraum hin zu begrünen.

8.1.8 Auswahlliste der zuverwendenden Bäume und Sträucher

a)Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium (im Staßen raum: Prunus avium "Plena")	Süßkirsche (Wildart)
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

b)Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus carpinifolia	Feldblume

8.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind ab O. K. Kellerrohdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m, mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die genannten Maße beinhalten die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Dränagen u. a..

8.3 Stellplätze , Mülltonnenplätze , Gemeinschaftsanlagen

8.3.1 Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u. a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 1,80 m hohen immergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

8.3.2 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen (z. B. Rasensteine/Rasenpflaster), wenn sie nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben sind, bzw. direkt an eine Fahrbahn angrenzen. Gestaltung und Belag sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

8.3.3 Im Bereich der ebenerdigen , offenen Kfz- Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum im Sinne des Hinweises 2.3 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Dächer

Flachdächer bzw.flachgeneigte Dächer (bis 15°) einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 15 m² sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

8.5 Fassaden

Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind mindestes 80% zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.
Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt und begrünt werden.
Die Pflanzung muß direkte Verbindung zum Erdreich haben.

8.6 Begrünung des öffentlichen Raumes

Für die Straßen sind großkronige Bäume auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.8 im Sinne des Hinweises 2.3 auszuwählen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden),wenn dies aus

a) funktionalen Gründen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung u.a.) bzw.
b) gestalterischen Gründen notwendig ist (z.B. wegen der Bildung von Baumgruppen aufgrund von a)).

V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Allgemein

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

1.2 Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

1.3 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombentrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.

1.4 Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn alle 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 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

1.5 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 Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

1.6 Die Höhen von Neu- und Umbauten innerhalb des „ Schutzbereiches der Richtfunkverbindung" sind zur Vermeidung von Funkfeldbeeinträchtigungen mit der Telekom abzustimmen.

2. Grünordnung

2.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Grüngestaltungsplan bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

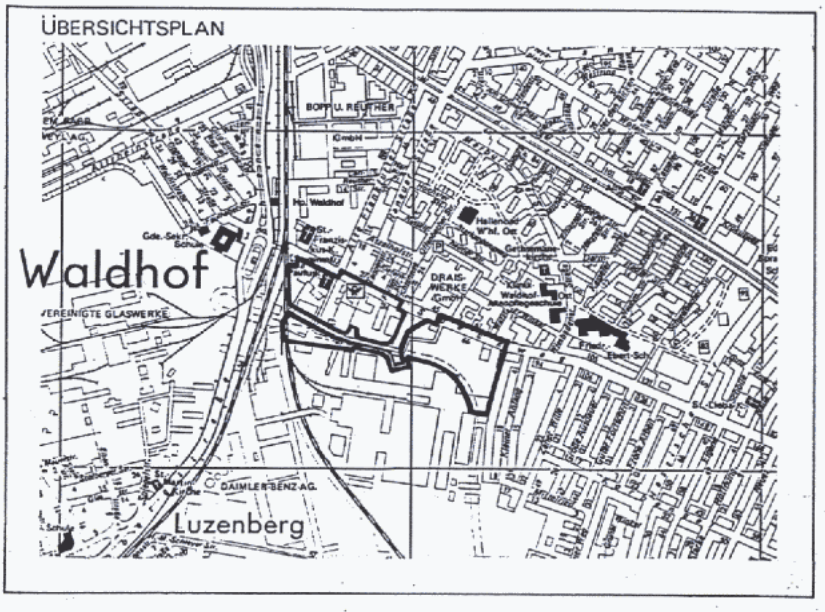
2.2 Die zeichnerischen Grünfestsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

2.3 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume *mit einem Stammumfang* von mindestens 25 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.

2.4 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.

2.5 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 (Schutthöhe max. 1.00 m ,Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.).

2.6 Laut DVGW-Regelwerk G 463 dürfen im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung DN 250 für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden,die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden.So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien unzulässig.



Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 2.1997 wird bestätigt.

Mannheim, den 05. 02. 98

Vermessungsamt

Fath

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim 1 Vermessungsamt