

BEBAUUNGSPLAN

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

**WOHNGEBIET IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH
HIRSCHGASSE, ENTENSTRICH, REHPFAD UND
HASENGASSE IN MA - FRIEDRICHSFELD**

(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 66/17)

MASSSTAB 1 : 500

NR. 66/11

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 13.02.1996

Öffentliche Bekanntmachung

am 23.04.1999

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 26.04. bis 10.05.1999

Bürgerversammlung

am -

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 26.09. bis 31.10.1996

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 14.11.2000

Plan + Begründung (Stand : . . . 2000)

Öffentliche Bekanntmachung

am 8.12.2000

Planauslegung

vom 18.12. bis 10.01.2001

Mannheim, den 4.4.2001

FACHBEREICH STADTBAU

 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

 Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 01.02.2001)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
27.03.2001 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 12.4.2001

Mannheim, den 12.04.2001

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am
27.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 30.04.2001

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

UBERSICHTSPLAN :

I. Planzeichenerklärung

	allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
o	offene Bauweise
SD	Satteldach
	Einzelhäuser
30°- 35°	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
ST	Stellplätze
P	öffentliche Parkplätze
GA	Garagen
	Bäume zu pflanzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Zeichnerische Hinweise

	
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	oberirdische Stromleitung
	Flächen für Versorgungsanlagen
	öffentliche Grünfläche
X	s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 6.3

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1-3, 5 und 6 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
im WA-Gebiet sind zulässig.

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 3 (3) Ziffer 1 und 3 sind unzulässig

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

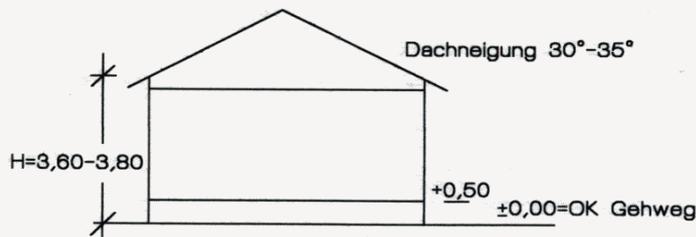
In der offenen Bauweise können Einzelhäuser  errichtet werden.

2.2 Die Flächen mit den entsprechenden Hausformen sind im zeichn. Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Zeichn. Teil festgesetzt.

3.2 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Höhenkote (+107,00 m über NN) nicht überschreiten:



3 Die Sockelhöhe gemessen zw. OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg darf 0,60 m nicht überschreiten.

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1 Die festgesetzten Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen u.a.) max. 1,20m (Breite max. 3,00m) wenn folgendes eingehalten wird:
Die Summe der untergeordneten Bauteile darf
- straßenseitig nicht mehr als $1/3$,
- garten- und hofseitig nicht mehr $1/2$ der Gebäudelänge betragen

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

- 1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
- 2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

3 Als Ausnahme sind zulässig: § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Wasser notwendige Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen.

6. Ortliche Bauvorschriften: § 74 LBO
- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 6.2 Für das WA - Gebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten als Einzelgauben sind zulässig, Dachneigung 10° -15° zulässig. Bei den mit X gekennzeichneten Dachseiten, sind Gauben und sonstige Dachaufbauten unzulässig.
- 6.4 Die Firstrichtung der 3 im Norden des Plangebietes gelegenen Häuser ist parallel zu vorhandenen Freileitung anzuordnen.
- 6.5 In den nördlichen Abstandsflächen der der Freileitung zugewandten 3 Wohngebäude sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 6.6 Die Summe der Gauben einer Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge dieser Dachfläche nicht überschreiten.
- 6.7 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- 6.8 Dachüberstände:
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,25 - 0,50 m zulässig.
- 6.9 Eine Unterbrechung der Traufen mit Gauben ist nicht zulässig.
- 6.10 Abgrabungen zwecks der Belichtung von Untergeschossräumen ist nicht zulässig.
- 6.11 Als Farbe der Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden
7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- 7.1 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind nicht zugelassen.
- 7.2 Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von = 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
8. Befestigte Flächen
- 8.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Mannheim - Rheinau in der Zone III A. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Verkehrs-, - Zufahrts - und Stellflächen kann über eine belebte Bodenschicht ((30 cm) innerhalb der Schutzzone III A im Vorfeld des Wasserwerks Mannheim - Rheinau erfolgen. Die zuvor genannten zu entwässernden Flächen sind mindestens als Verbundsteinpflaster herzustellen. Siehe hierzu auch Hinweis Nr. 12.6

9. Verbrennungsverbot § 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 verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet 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 der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bzgl. der SO₂-Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfegermeister oder dessen Vertreter.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

10. Umweltschutz §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen (Bundesbahnstrecken: Mannheim-Schwetzingen und Mannheim-Heidelberg und L 597) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Freizeit- und Sportlärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung 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 Außenbautellen einzuhalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und § 9 Abs. 4 BauGB, § 8 BNSchG sowie § 9 NatSCHG Baden-Württemberg.

11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortheimischer Bäume, Sträucher und Bodendecker gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.

11.2 Zu erhaltene Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.3 Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (§ 1a BauGB) auszugleichen.

11.4 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbauten Flächen unzulässig.

11.5 Einfriedungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen.

11.6 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung im Sinne von Punkt 12.1.1 auszuwählen, sofern keine andere Festsetzung getroffen ist.

11.6.1 Ab mindestens 3,00 m Vorgartentiefe ist im Sinne von Punkt 12.1.2 auf je 40 m Vorgartenfläche ein standortheimischer Hochstammlaubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

- 11.6.2 In den Hausgärten ist im Sinne von Punkt 12.1.1 auf je 250 m Grundstücksfläche ein standortheimischer Hochstamlaubbaum II. Ordnung, bzw. ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- 11.6.3 Entlang der Ost-Seite des Plangebietes, nämlich in den Bereichen der Wohnbauflächen ist eine durchgehende, dichte Eingrünung im Sinne von den Punkten 12.1.1 und 12.1.3 von mind. 5 m Tiefe vorzunehmen.
- 11.6.4 Im Leitungsbereich (Norden des Plangebietes) dürfen nur Bäume und Gehölze gepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 3.00 m nicht überschreitet.
- 11.7 In Bereichen ebenerdiger, offener Kfz-Stellplatzanlagen ist für jeden fünften KFZ-Stellplatz ein standortheimischer Hochstamlaubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- 11.7.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen nach Ziffer 8.1 herzustellen.
- 11.8 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m sind erdgebunden zu begrünen.
- 11.9 Standorte für Müllbehälter sind mit immergrünen Sichtschutzhecken einzugrünen.

11.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

11.11.1 Bäume II. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanos	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Silberlinde
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Prunus avium	Süsskirsche
Prunus avium Plena-	im Strassenraum
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus Fastigiata	Säulenhainbuche
Pyrus calleryana Chanticleer	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme

11.11.2 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Männlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa Spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Schriftliche Hinweise

12. Die eingetragenen Standorte der Bäume und sonstiger Begrünungsgebote haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
- 12.01 Für die Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen der Reihen- und Einzelhäuser, wird empfohlen die Auswahl der Baumart mit den Nachbarn abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich durch die Baumpflanzung ein Tor- oder Gruppenaspekt im Straßenraum ergibt.
- 12.1.1 Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
- 12.1.2 Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
- 12.1.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm, bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125-bis 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.
- 12.2 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.
- 12.3 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. 1.00m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.).
- 12.4 Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.
- 12.5 Häusliche Abwasser sowie Niederschlagswasser von Dachflächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 12.6 Die Baumaßnahme liegt in der Schutzzone A (Zone III A) des Wasserschutzgebietes Mannheim - Rheinau.
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.
Der Einbau von auswaschbaren Materialien ist unzulässig.
Bodenflächen von Eigenverbrauchstankstellen, Werkstätten, Wasch- u. Einstellplätzen etc. sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Treibstoffe und andere wassergefährdende Stoffe müssen nach VAWS gelagert werden.
Fahrzeuge, Maschinen und Geräte die Treibstoffe bzw. Öl verlieren, sind sofort aus dem Wasserschutzgebiet zu entfernen.
Mitarbeitern der Energie und Wasserwerke Rhein Neckar AG (RHE) ist ein Baustellenbetretungsrecht einzuräumen.
- 12.7 Umweltschutz - Lärm -
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.
- 12.8 Vor Bauausführung sind baureife Planunterlagen mit Höhenangaben (NN-Höhen) der RWE-Net, Huyssenallee 2, 45128 Essen, zur Stellungnahme zuzusenden.
- 12.9 Durch die Hochspannungsleitung kann der TV-Empfang beeinträchtigt werden.