Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 9. 1995 wird bestätigt.
Mannheim, den 11. 01. 96
Vermessungsamt
i. A. Fatir
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim Vermessungsamt

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
- sozialen Zwecken dienliches Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- WA allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- GFZ Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- gD geneigtes Dach (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- u. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baum zu erhalten, s. III Schriftliche Festsetzung Nr. 5.6
- Baum zu entfernen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungstabelle

	Gebiets-charakter	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlage
A	Gemeinbedarf	0.4	0.8	a		III	
B	Gemeinbedarf	0.4	0.8	o	gD	II	siehe Schriftliche Festsetzung 3.1
C	WA	0.4	0.8	o	gD	II	siehe Schriftliche Festsetzung 3.1

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Baumbestand
- Böschung
- H Bushaltestelle
- T Tankstelle
- S Supermarkt

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Nach § 9 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenpflegeheim festgesetzt.

1.2 Nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen für das die laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen laut § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise siehe Nutzungstabelle

2.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der Baugrenzen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. § 16 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Wandhöhe der in den Gebieten B und C befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut 6,0 m nicht unter- und 6,50 m nicht überschreiten. (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO).

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Gebiet A:
Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen).

4.2 Gebiet B:
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen).

5. Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)

5.1 Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes und beinhaltet die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen.

5.2 Innerhalb der privaten Fläche, die zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind Gehölzpflanzungen nur nach den im GOPl ausgewiesenen Pflanzortiment vorzunehmen.

5.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Zugänge, Zufahrten, Wirtschaftshof und Stellplatzflächen benötigt und auch nicht für den Aufenthalt im Freien besonders gestaltet werden, sind auf der Grundlage des Gestaltungsplanes gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten (s. IV Schriftliche Hinweise Nr. 1.).

5.4 Die Fläche zwischen der südlichen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Feldstraße) ist als Vorgartenfläche zu gestalten (s. GOPl).

5.5 Der mit ⊙ gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

5.6 Die mit ⊗ gekennzeichneten vorhandenen Bäume bzw. Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.

5.7 Die neu zu verlegenden Leitungen sind so anzuordnen, daß die im Plan vorgesehenen Bäume geplanzt werden können und nicht beeinträchtigt werden.

5.8 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

5.9 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5.10 Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² sind zu begrünen.

6. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

6.1 Die Einfriedigungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfläche sind als artenreiche Hecke oder in Hecke geführtem Maschendrahtzaun auszuführen. Bauliche Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (s. GOPl).

7. Umweltschutz

7.1 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 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 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.

7.2 Im Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

In dem geplanten Baugebiet sind auf den den Hauptlärmquellen Autobahn A 6, Wallstadter Straße, Feldstraße zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immisionen aus Verkehrslärm, gem. § 9 Baugesetzbuch 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, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist für die Teilflächen ein Gestaltungsplan mit einzureichen.

2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.

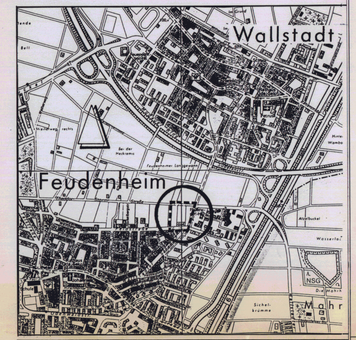
3. Die Aufteilung des Straßenprofils ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

4.1 Dem Landesdenkmalamt ist vor Beginn der Bauarbeiten (Erdaushub) Gelegenheit zur archäologischen Untersuchung des Baugeländes zu geben.

4.2 Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind 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. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungwidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

5. Sollten bei erdgebundenen Arbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

6. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.



BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

für ein

ALTENPFLEGEHEIM

im Bereich
Theodor-Storm-/Wallstadter-/
und Feldstraße
in MA-Feudenheim

MASSSTAB 1 : 500 **Nr. 77/26**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	15.09.1992
Öffentliche Bekanntmachung	am	23.12.1994
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Planauslegung	vom	09.01.95 - 23.01.95
Bürgerversammlung	am	16.01.1995
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom	07.11.94 - 27.02.95
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.05.1995
Plan + Begründung (Stand 17.01.1995)		
Öffentliche Bekanntmachung	am	02.06.95
Planauslegung	vom	12.06. bis 14.07.95

Mannheim, den 11.12.1995 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den 15.01. 1996 Fator

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 17.03.1995) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 19.12.1995 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 22. 12. 1995 Mannheim, den 2. 02. 1996

OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 08. 03. 1996 rechtsverbindlich geworden. In Vertretung

Mannheim, den 08. 03. 1996 BAUVERWALTUNGSAMT