

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht ein Durchführungsvertrag
und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planfassung für die Satzungsvorlage

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. V609/2012
im AUT am 04.12.2012
im GR am 18.12.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Planungsinformation (Information der Öffentlichkeit)		<u>28.09.2011</u>
Aufstellungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)		<u>10.07.2012</u>
Billigungs-/ Auslegungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)		<u>10.07.2012</u>
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)		<u>19.07.2012</u>
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		<u>30.07.12 - 31.08.12</u>
Planauslegung		<u>30.07.12 - 31.08.12</u>
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)		<u>30.07.12 - 31.08.12</u>

Mannheim, 19.12.2012

FACHBEREICH STÄDTEBAU

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

10.10.2012

18.12.2012

Mannheim, 21. DEZ. 2012
OBERBÜRGERMEISTER



Mannheim, 21.12.2012
BÜRGERMEISTER

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

10.01.2013

Mannheim, 10.01.2013
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

A. Gander

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 13a BauGB

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

Nr. 77.35

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

"WOHNANLAGE ADOLF-DAMASCHKE-RING 22, 24, 26" IN MANNHEIM - FEUDENHEIM

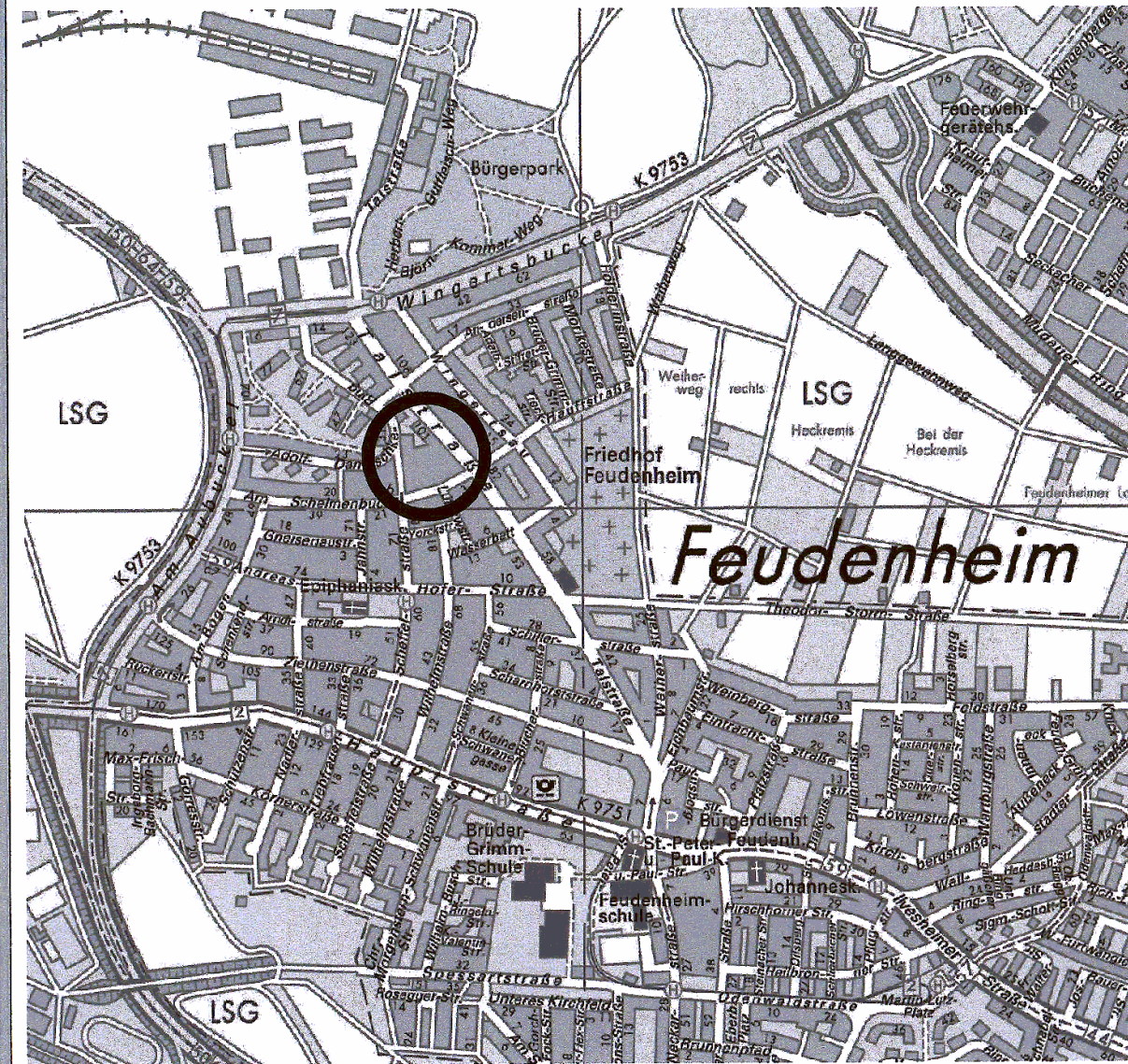
(Ersetzung des rechtsgültigen Aufbauplanes Nr. 82/76 "Aubuckel")

MASSSTAB 1 : 200
(siehe Maßkette)



STADTMANNHEIM

LAGE IM STADTTTEIL



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster -

Stand vom 27.08.2012, wird bestätigt

Grüniger

Fachbereich Geoinformation und Vermessung




Dr.-Ing. Grüniger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor


Erläuterung der Planzeichnung

Verbindliche Festsetzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Gebäude:
Punkthäuser mit Attikageschoßen und
Flachdächern

 extensive Dachbegrünung s. A 3.8

 Dachterrasse teilweise überdacht

 Terrasse

 Dachbegrünung Zufahrt Tiefgarage


 Abgrenzung der Tiefgarage mit Zufahrt
und der Luftschächte


 Tiefgarage: Ein- und Ausfahrt

 Erhalt von Bäumen s. A 3.12

Verbindlich nach Maßgabe der textlichen Festsetzung


 Teilfläche zentraler Bereich s. B § 7


 Teilfläche Müllsammelplatz s. B § 5

 Teilfläche Eingangsbereich s. B § 6

 Bereich für Randeingrünung s. A 3.10


 9.2 Bemaßung: Abweichung $\pm 0,3$ m zulässig

 12,20 Höhenmaße: als Höchstmaß

 Geplante Platzhöhe $\pm 0,0$ m ist gleich
Bezugshöhe für Gebäudehöhe
(Bezugshöhe = max. 99,90 m ü. NN)
s. A 3.4


Unverbindliche Darstellung

 Versickerungsmulde

 Einzelbaum

 Hecke














 Extensive Bepflanzung/ Stauden mit
Einzelsträuchern

 Pflanztröge mit Sträuchern und
Kleinbäumen

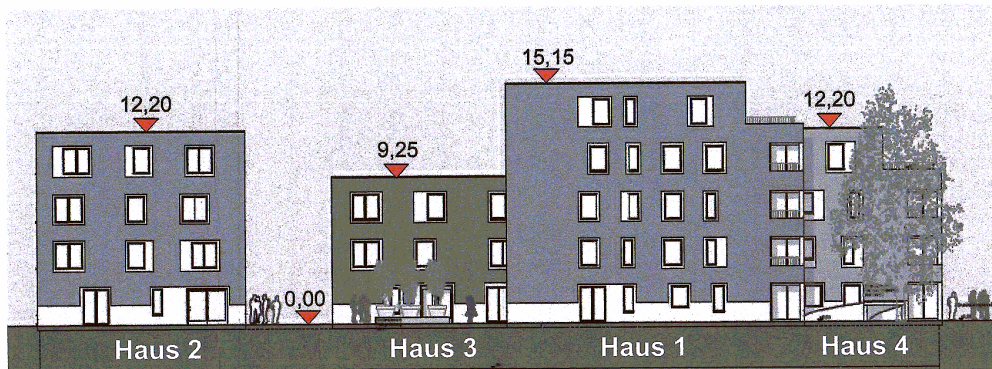
 Sandhügel

 Gräserfeld mit Splittabdeckung

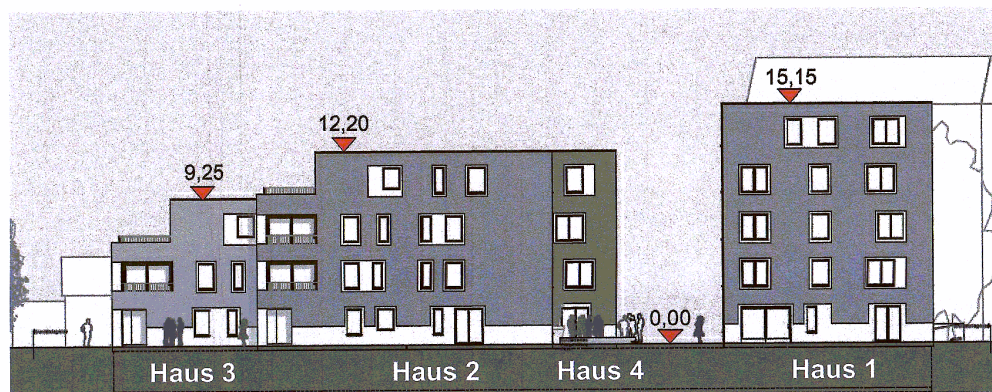
 Wassergebundene Decke

	Pflasterung		Sichtschutzelemente/Eingrünung Terrasse
	Plattenbelag mit großformatigen Platten		Feuerwehr-Aufstellfläche
	Rasen		vorhandene Geländehöhe
	Magerrasen		
	Eingrünung Müllsammelplatz		
	Bank/Sitz- und Liegegelegenheiten		
	Hochbeet		
	Betonelement als Sitzgelegenheit		
	Trittsteine		
	Blocksteine/Sitzsteine, Naturstein		

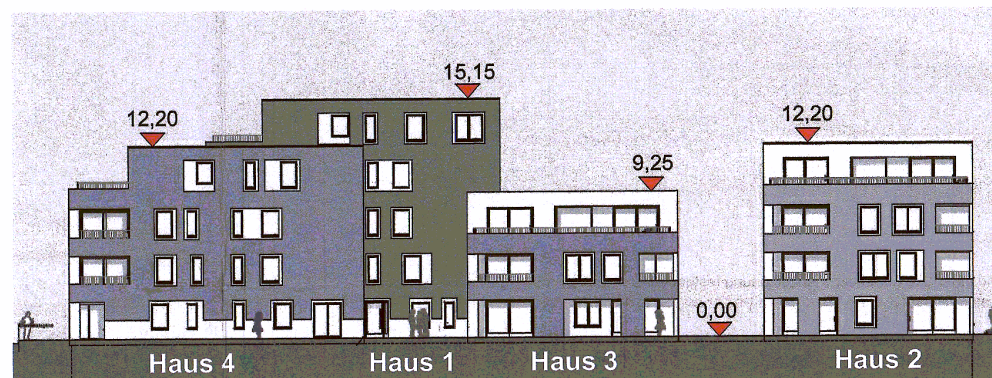
Teil A 2 - Ansichten



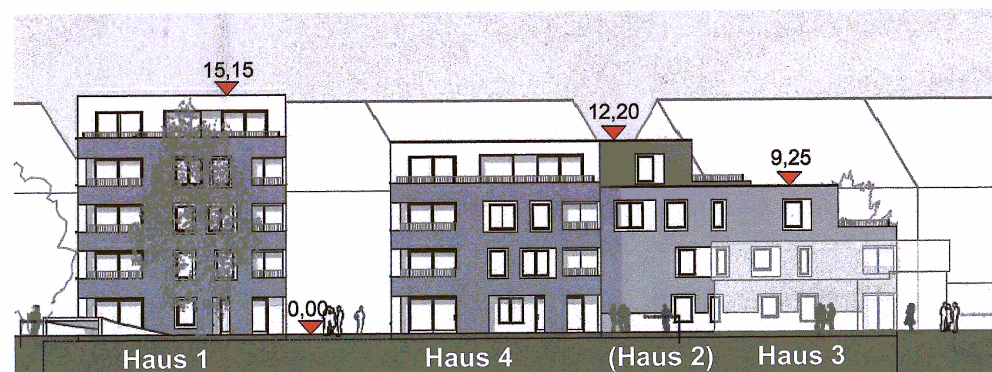
Gesamtansichten Nord



Gesamtansichten Ost



Gesamtansichten Süd



Gesamtansichten West

Adolf-Damaschke-Ring

Scheffelstraße

Anmerkung: Fassadenausformung ist unter B 1 geregelt

Teil A 3

Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

A 3.1 Nutzung

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Folgende Nutzungen in Anlehnung an § 4 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

A 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausnahmsweise zulässig.

A 3.3 Gebäudegrundflächen

Die Grundflächen der Gebäude Haus 1 - 4 sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Geringfügige Abweichungen z. B. durch verstärkte Wärmedämmung oder untergeordnete Bauteile sind zulässig. Die Summe der Grundflächen aller 4 Hauptgebäude darf sich dadurch in der Summe um nicht mehr als 5 % erhöhen.

Abweichungen von den in der Planzeichnung angegebenen Maßen von $\pm 0,5$ m sind zulässig.

A 3.4 Gebäudehöhen

Die Bezugshöhe für die Höhenmaße der Gebäude ist die in der Planzeichnung mit $\pm 0,00$ m festgelegte Höhe des zentralen Bereiches. Die Bezugshöhe darf die absolute Höhe von 99,9 m ü.NN nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung unter A 2 angegebenen Höhenmaße der Gebäude sind Obergrenzen. Sie sind anhand der Bezugshöhe zu ermitteln. Die Unterschreitung der Höhen ist zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technische Einrichtungen um 2,5 m auf max. 10 % der Dachfläche zugelassen werden.

Ab einer Höhe von 2 m müssen die technischen Einrichtungen einen Mindestabstand von 3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudeaußenkante einhalten.

A. 3.5 Abstandsflächen

Für die Bereiche zwischen den Häusern 1 und 4 sowie 2 und 3 werden, abweichend von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, reduzierte Abstandsflächentiefen festgesetzt.

Den Häusern 1 und 4 werden die folgenden reduzierten Maße für die Tiefe der Abstandsflächen zugeordnet:

- Haus 1 (Abstand zu Haus 4) $\geq 2,5$ m
- Haus 4 (Abstand zu Haus 1) $\geq 4,1$ m

Den Häusern 2 und 3 werden die folgenden reduzierten Maße für die Tiefe der Abstandsflächen zugeordnet:

- Haus 2 (Abstand zu Haus 3) $\geq 2,5$ m
- Haus 3 (Abstand zu Haus 2) $\geq 2,8$ m

A 3.6 Tiefgaragen und ihre Zufahrten

Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist durch Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Fläche bis zu 1,0 m ist zulässig.

A 3.7 Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind ebenerdig, mit Ausnahme von 2 Stellplätzen im Bereich der Teilfläche "Eingangsbereich (EB)", nicht zulässig.

A 3.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen über den Attikageschossen und über der Tiefgaragenzufahrt sind zu begrünen.

Mindestqualität der Begrünung:

Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke des Vegetationssubstrats von 8 cm darf nicht unterschritten werden.

A 3.9 Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen. Die Flächen für einen Kinderspielplatz sowie teilversiegelte Flächen, wie z. B. gepflasterte Wege und Platzbereich, Pergola, Müllsammelplatz und Feuerwehzufahrt, dürfen in diesen Flächenanteil integriert und eingerechnet werden. Intensiv begrünte Flächen auf der Tiefgaragendecke können angerechnet werden.

Die Bestimmungen nach den Textziffern A 3.10 bis A 3.13 sind zu beachten.

Im Freiflächengestaltungsplan ist die entsprechende Umsetzung der Anforderungen aus den Textziffern A 3.10 bis A 3.14 nachzuweisen.

A 3.10 Randeingrünung

Auf dem entlang der östlichen Grundstücksgrenze gekennzeichneten Bereich ist eine möglichst durchgehende, dichte Sichtschutzpflanzung mittels standortgerechten Gehölzen und Sträuchern, H min. 100 cm, sowie Heistern, H min. 150 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der Sichtschutz während der Vegetationsperiode ist in einer Höhe von mindestens 1,8 m spätestens fünf Jahre nach der Pflanzung sicher zu stellen.

Die Verwendung von Koniferen für die Sichtschutzhecke ist ausgeschlossen.

A 3.11 Bepflanzungen :

Für die Bepflanzungen auf dem Grundstück sind mindestens 40 % der verwendeten Arten aus folgender Liste zu wählen:

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbime
Cornus alba in Sorten	-	Hartriegel
Cornus mas	-	gewöhnliche Kornelkirsche
Cornus officinalis	-	asiatische Kornelkirsche
Cornus sanguinea		
"Midwinter Fire"	-	Form des roten Hartriegels
Cotinus coggygria /	-	Perückenstrauch /
C. cog. "Royal Purple"	-	Roter Perückenstrauch
Chaenomeles speciosa	-	chinesische Zierquitten in Sorten
Deutzia hybr. "Mont Rose"	-	Deutzie
Hibiscus syriacus i. S.	-	Hibiskus
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera x purpusii	-	Winterheckenkirsche
Philadelphus "Belle Étoile"	-	Falscher Jasmin
Philadelphus "Schneesturm"	-	Falscher Jasmin
Sambucus nigra	-	Holunder (Ziersorten z.B. "Laciniata", "Black Lace", etc.)
Spiraea arguta	-	Spiere
Spiraea x vanhoutii	-	hoher Spierstrauch
Syringa vulgaris in Sorten	-	Flieder
Tamarix ramosissima	-	Tamariske
Viburnum burkwoodii	-	Wintergrüner Duft-Schneeball
Viburnum x bodnantense	-	Winter-Duftschneeball
Viburnum carlesii	-	Koreanischer Duft-Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose / schottische Zaunrose

A 3.12 Baumpflanzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens 2 standortgerechte Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Artenliste:

Acer rubrum, Acer x freemanii	-	Rot-Ahorn
Betula spec.	-	Birke in Sorten
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Alnus incana	-	Grau-Erle
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus coccinea	-	Scharlach-Eiche

A 3.13 Magerrasenflächen

Von den zu begrünenden Grundstücksflächen sind mindestens 150 m² als Magerrasen basenreicher Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist besonnungsgünstig zu wählen. Die Mindestgröße darf nicht unterschritten werden.

A 3.14 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Teil C - Schriftliche Hinweise

C 1 Pflanzungen

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18 916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Standards aus dem Handbuch "Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Bereich" des Fachbereichs 61 der Stadt Mannheim. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18 917 (Bezug über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, Ausgabedatum August 2002).

C 2 Baumschutzmaßnahmen

Um negative Auswirkungen auf den geschützten Baum während der Bauzeit zu vermeiden, sind geeignete fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Alle Maßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim.

C 3 Gebäudeeinmessung

Die Vermaßung der Gebäude wurde im rechten Winkel zur zugehörigen Grundstücksgrenze vorgenommen.

Teil D - Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

(LBO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), in Kraft getreten am 01. März 2010.

(WG) Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565).

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).

(NRG) Nachbarrechtsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 63 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 4669, 507).

(GemO) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962).

Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der Fassung vom 26. November 1996.

Zusätzlich wurden Festsetzungen in Anlehnung an folgende Gesetzestexte getroffen:

(BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Teil B - Festsetzungen zur Baugestaltung: Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO

Teil B 1 - Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 77.35 "Wohnanlage Adolf-Damaschke-Ring 22,24,26" in Mannheim-Feudenheim.

§ 2 Baukörper, Fassaden und Loggien

Die Fassaden und Loggien der vier Gebäude Häuser 1-4 sind nach den unter B 2 in der Planzeichnung aufgeführten, beispielhaften Ansichten auszuführen.

Die Fassaden haben Putzflächen. Diese werden farbig im Ermessen des Bauherrn gestaltet.

Im Zuge der jeweiligen Anpassung auf den einzelnen Baukörper sind Modifikationen zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Zu den Grundzügen der Fassadengestaltung zählen insbesondere:

- die kubisch-subtraktive Baukörpergestaltung mit eingeschnittenen Loggien;
- die massive Ausführung der Brüstungselemente,
- stehende Fensterformate,
- Faschen um Fenster und Türöffnungen,
das sind Strukturelemente, die aus der Wandfläche hervortreten oder in diese vertieft eingelegt sind und eine andere Farbigkeit aufweisen. Sie setzen sich deutlich in der Wandfläche ab und können die Wandöffnungen überragen und Wandöffnungen in Zonen zusammenfassen.
- eine farblich und/ oder im Material abgesetzte Sockelzone.

Zulässig sind auch Modifikationen, die sich aus geänderten Grundrissplanungen ergeben, wie Lage und Größe einzelner Fenster und Türen.

Zulässige Veränderungen sind z.B.:

- das Verschieben von Wandöffnungen von weniger als 1,0 m,
- die Brüstungen der Loggien sind mind. 60 cm hoch geschlossen auszuführen,
- Änderungen, die das Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Fassadenflächen nur geringfügig verändern. Bezogen auf die jeweilige Fassadenfläche sind Abweichungen von bis zu 5 % des Fensterflächenanteils zugelassen.

§ 3 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

§ 4 Balkone

Vor die Fassade gesetzte Balkone sind unzulässig.

§ 5 Müllsammelplatz (MS)

Auf dem in der Planzeichnung umgrenzten und mit "MS" bezeichneten Bereich ist der Müllsammelplatz anzuordnen. Die genaue Anordnung der Müllsammelbehälter und Gestaltung des Müllsammelplatzes ist in den nachfolgenden Planungen festzulegen. Begrünnungsmaßnahmen nach § 8 der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind zu beachten und nachzuweisen.

§ 6 Eingangsbereich (EB)

Der Eingangsbereich stellt den Übergang zwischen Straße und Baugrundstück her. Die Fläche ist barrierefrei anzulegen und zu befestigen. Die Fläche ist durch Poller von der Straßenverkehrsfläche abzutrennen. Ausnahmsweise dürfen in die Fläche bis zu 2 Pkw-Stellplätze integriert werden.

§ 7 Zentraler Bereich (ZB) "Aufenthalt und Begegnung"

Vom zentralen Bereich "Aufenthalt und Begegnung" aus werden die Hauseingänge erschlossen. Der Bereich ist platzartig anzulegen und barrierefrei für den Aufenthalt und die Begegnung der Bewohner und ihrer Besucher auszubilden.

Der zentrale Bereich zwischen den vier Gebäuden ist nach der im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. A 1) aufgeführten, beispielhaften Ansicht auszuführen. Modifikationen sind zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Zu den Grundzügen der Gestaltung dieses Bereichs zählen insbesondere:

- Befestigung des zentralen Bereiches und teilweise Einfassung mit Hochbeeten und niedrigen Mauern,
- Herstellung einer Fläche von mind. 70 m² mit großformatigen Platten innerhalb der befestigten Fläche,
- Einbau von Bänken, Sitz- und Liegegelegenheiten z.B. in Form von Betonelementen,
- Aufstellen von Pflanztrögen mit Sträuchern und Kleinbäumen,
- funktionale und gestalterische Integration von Fahrradstellplätzen in die Platzgestaltung.

Zulässig sind auch Modifikationen, die sich aus geänderten Grundrissplanungen der Gebäude oder aus technischen Erfordernissen der Tiefgarage ergeben. Dabei sind die o.g. Grundzüge und die Bestimmungen nach § 8 der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu beachten.

§ 8 Begrünung baulicher Anlagen

Die Fläche über der Tiefgaragendecke, die nicht durch Gebäude überdeckt wird, ist zu mind. 30 % zu begrünen. Der Müllsammelplatz ist einzugrünen.

Teil B 2 - Fassadengestaltung

