Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

z.B. VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH z.B. 19,0 m	Gebäudehöhe - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
GR z.B. 344 m²	Grundfläche als Höchstmaß
GF z.B. 4.500 m²	Geschossfläche als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- ST privat — Private Stellplatzfläche
- Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Trafostation Elektrizität
- Notbrunnen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1-5 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- G — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- 10 — Nummer der überbaubaren Grundstücksfläche gem. textlichen Festsetzungen
- Bereich Wohnpark
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Grundstücksgrenze neu
- Spielplatz

Schema Nutzungsschablone

Nr.
Bauweise Vollgeschosse
Gebäudehöhe
Grundfläche
Geschossfläche

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Beschlussanlage 4

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B 1. Zulässige Nutzung
Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden gegliedert. Folgende Nutzungen sind in den u.g. Bereichen 1 bis 10 (siehe Eintrag in der Planzeichnung) und Geschossen zulässig:

	Erdgeschoss	1. Obergeschoss	Weitere Obergeschosse
1-7	Wohnen, Büros, Praxen	Wohnen	
8	Einzelhandelsbetriebe mit mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 950 m² sind zulässig, wobei jeder Betrieb eine Verkaufsfläche unter 800 m² aufweisen muss. Dabei sind jedoch zentrenrelevante Sortimente, auch Randsortimente, ausgeschlossen. Service-Wohnen, Praxen, Büros, nicht störendes Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, Tagungsräume, Parken	Praxen, Büros, nicht störendes Gewerbe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, Tagungsräume, Service-Wohnen, Senioren-Wohnen, Wohnen	Service-Wohnen, Senioren-Wohnen, Wohnen
9	Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 150 m² sind zulässig. Dabei sind jedoch zentrenrelevante Sortimente, auch Randsortimente, ausgeschlossen. Service-Wohnen, Praxen, Büro, Schank- und Speisewirtschaften	Service-Wohnen, Senioren-Wohnen	
10	Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnen, nicht störendes Gewerbe		Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnen

Zentrenrelevante Sortimente sind:

(Schnitt-)Blumen, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Drogeriewaren, Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Kosmetika und Parfümerieartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Optik und Akustik, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitätswaren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte, Teppiche, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen/ Zeitschriften.

Im gesamten Gebiet sind Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO zulässig.

B 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2.1.1 Die Höhe der Gebäude, jeweils gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der höchsten baulichen Anlage, wird gem. Planeintrag für die Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 6 und 9 wird die an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche (Feldbergstraße), jeweils in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 7, 8 und 10 wird die an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche (Steubenstraße), jeweils in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 7 und 9 bis 10 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für Dachaufbauten und technische Einrichtungen um max. 2,5 m auf max. 10 % der Dachfläche zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für Dachaufbauten und technische Einrichtungen um max. 2,5 m auf max. 20 % der Dachfläche zugelassen werden.

Dabei müssen die technischen Einrichtungen einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Die technischen Einrichtungen sind zusammenzufassen und einzuhausen.

Für Solaranlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um max. 1,5 m ist zulässig.

2.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeintrag festgesetzt.

2.1.3 Die Geschossfläche in Vollgeschossen i. S. d. § 20 Abs. 3 u. Abs. 4 BauNVO wird gem. Planeintrag festgesetzt.

2.1.4 Die zulässige Geschossfläche in den Baufeldern 7a bis 7f kann ausnahmsweise um jeweils bis zu 100 m² erhöht werden, wenn in den Baufeldern 1 bis 6 eine entsprechende, öffentlich rechtlich gesicherte Reduzierung der Ausnutzung erfolgt.

B 3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt. Im Übrigen gilt § 23 (5) BauNVO.

3.2 Ein Vortreten von Terrassen um max. 2 m, max. jedoch 8 m² je Terrasse, über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

B 4. Eintritt bestimmter Umstände

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 8 gem. Planeintrag zulässig, bis die zur überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 8 gem. Planeintrag gehörende Tiefgarage fertiggestellt ist. Eine Zufahrt zu den Stellplätzen von der Steubenstraße ist zulässig.

B 5. Bauweise

Die Bauweise wird gem. Planeintrag festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise a sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Bauweise im Baufeld 10: Wird das Bestandsgebäude abgerissen kann bis direkt an den Quartiersplatz angebaut werden. Hier sind an der Nordfassade Fenster zulässig.

Bauweise im Baufeld 8: Hier sind an der Südfassade Fenster zulässig.

B 6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Tiefgaragen und ihre Zufahrten

Tiefgaragen sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen gem. Planeintrag zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind durch Planeintrag festgesetzt. Feuerwehrzufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Tiefgaragenzufahrten zulässig.

Zufahrten für Anlieferung sind entlang der Feldbergstraße im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 9 gem. Planzeichnung und entlang der Steubenstraße zulässig.

6.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme Ziff. B 4) sind im Wohnpark, außer auf dem Stellplatzstreifen entlang der Feldbergstraße, nicht zulässig.

6.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Je Erdgeschoss-Wohnung ist in den den Erdgeschoss-Wohnungen zugeordneten Freibereichen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan) max. ein Geräteschuppen zulässig. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 2 m² nicht überschreiten. Die Höhe dieser Nebenanlage (Oberkante) darf 2,30 m nicht überschreiten.

B 7. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der mit Gehrechten zu belastenden Fläche gem. Planeintrag ist ein mind. 3 m breiter Weg mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu sichern.

B 8. Immissionsschutz (Lärmschutz)

B 8.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 gem. Anlage der PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B 8.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 gem. Anlage der PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) gekennzeichneten Bereich sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der maßgebliche Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

B 8.3 Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen aus dem Tankstellenbetrieb sind an der zur Feldbergstraße hin orientierten Nordfassade in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 9 gem. Planzeichnung keine öffenbaren Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zulässig.

B 9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B 9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nrn. 1, 2, 3 und 7 gem. Planeintrag sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen, wobei eine Stärke des Vegetationssubstrats von 8 cm nicht unterschritten werden darf. Ausnahmen sind für Dachterrassen bis zu einer Fläche von 25 m² je zugehöriger Wohnung zulässig.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche 8 sind Dachflächen von I bis VI-geschossigen Gebäudeteilen ebenfalls extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen, wobei eine Stärke des Vegetationssubstrats von 8 cm nicht unterschritten werden darf. Ausnahmen sind für Dachterrassen bis zu einer Gesamtfläche von 100 m² zulässig.

Werden Solaranlagen aufgebracht, darf die begrünte Dachfläche um die von Solaranlagen überdeckte Fläche reduziert werden.

B 9.2 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 55 Bäume (davon mind. 20 Bäume im Bereich der Tiefgaragen) sowie frei wachsende Strauchgruppen mit einer Mindestfläche von 250 m² (davon mind. 100 m² im Bereich der Tiefgaragen) zu pflanzen.

Bäume, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind und erhalten werden, können auf die Gesamtzahl der Bäume angerechnet werden.

Mindestpflanzqualität im Bereich der Tiefgaragen:
Bäume 2. oder 3. Ordnung, Stammumfang mind. 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt.

Mindestpflanzqualität im Bereich des Quartiersplatzes (im Bereich ohne Tiefgaragen):
Bäume 1. Ordnung, Stammumfang mind. 20-25 cm, 3-4 x verpflanzt.

Mindestpflanzqualität der übrigen Baumpflanzungen:
Bäume 1. Ordnung, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt.

Mindestpflanzqualität frei wachsende Sträucher:
Mindesthöhe 100 - 125 cm.

Mindestpflanzqualität Schnitt-Hecken:
Mindesthöhe 80 - 100 cm.

B 9.3 Begrünung der Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächenanteile der Tiefgaragen sind mit Vegetationssubstrat in einer Stärke von mind. 25 cm, im Bereich von Strauch- und Heckenpflanzungen von mind. 40 cm und im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 80 cm zu überdecken. Die Flächengröße der genannten Mindestüberdeckungen müssen je Baum mindestens 4 m² bzw. je Strauch mind. 1,5 m² betragen.

Für Anlagen zur natürlichen Entlüftung der Tiefgaragen darf die Vegetationsdecke unterbrochen werden.

B 9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Planeintrag

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Planeintrag sind in folgenden Mindestanteilen als Grünflächen mit direktem Bodenbezug anzulegen:

Grünbereich Nr. 1	mind. 98 %
Grünbereich Nr. 2	mind. 55 %
Grünbereich Nr. 3	mind. 98 %
Grünbereich Nr. 4	mind. 80 %
Grünbereich Nr. 5	mind. 85 %

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass die Grünanteile an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen werden.

Teil C - Schriftliche Hinweise

Beschlussanlage 4

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und neu festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen FGSV 939).

Gehölzpflanzungen sollen so angelegt werden, dass bei Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungsachse eingehalten wird. Sonst müssen technische Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen getroffen werden.

C 2. 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. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18 919 durchzuführen.

C 3. Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind Einzelbäume/ Gehölzbestände die erhalten werden vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß der „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und DIN 18 920 zu schützen.

C 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.

C 5. Kampfmittel

Nach einer Auswertung vorhandener Übersichtskarten durch die Stadt Mannheim lag im Bereich des Plangebietes eine Flakstellung. In der Umgebung sind Bombentrichter vermerkt. Daher kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden.

C 6. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.

Die zuständige Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-) Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Teil D - Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

Beschlussanlage 5

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.2.2 „Ehem. Lanz-Krankenhaus" in Mannheim-Neckarau.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 6 dieser Satzung

§ 3
Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Zulässig sind Flachdächer.
(2) Dachflächen von Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 30° nicht überschreiten.

§ 4
Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur flächig an den Fassaden in der Erdgeschosszone entlang der Feldbergstraße im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 9 gem. Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.2.2 „Ehem. Lanz-Krankenhaus" und nur flächig an den Fassaden in der Erdgeschosszone entlang der Steubenstraße zulässig. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 3 % der jeweiligen Erdgeschossfassadenfläche nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Werbeanlagen in eine Höhe von max. 50 cm in einem durchgehenden Fassadenband angeordnet werden

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

§ 5
Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Freibereiche

Einfriedigungen zur Abgrenzung der privaten Erdgeschosszonen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (= Freiflächenplanung Glück Landschaftsarchitektur, 13.3.2009, zuletzt geändert am 23.04.2009) sind wie folgt auszuführen:

- Im Bereich der Punkthäuser sind die privaten Gartenbereiche mit geschnittenen Hecken in einer Höhe von max. 1,20 m abzugrenzen. Alternativ ist auch eine Abgrenzung mit frei wachsenden Pflanzen zulässig, deren Höhe i.d.R. 1,20 m nicht überschreitet.
- Im Bereich der Zeilenbebauung sind die privaten Gartenbereiche mit geschnittenen Hecken in einer Höhe auf der Außenseite von max. 1,80 m abzugrenzen.

Zur Trennung zwischen den Privatgärten sind offene Zäune zulässig. Zusätzlich ist eine Terrassentrennwand zwischen den Privatgärten zulässig. Die Trennwand darf gemessen ab Hausfassade max. 3 m lang sein. Zudem darf die Trennwand eine Höhe von max. 2 m - gemessen ab Oberkante Terrassenbelag - nicht überschreiten.

(2) Einfriedigungen auf den übrigen privaten Grundstücksflächen

Einfriedigungen zur Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen gem. Vorhabenbezogenem Bebauungsplan sind nicht zulässig.

Der Übergang zum öffentlichen Grün im Südwesten ist durch eine Geländekante von max. 70 cm zu der tiefergelegenen Fläche des öffentlichen Grüns abzugrenzen.

§ 6
Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Abstandsfläche gem. LBO darf bei Wänden der Westfassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 9 gem. Planeintrag auf 0,25 x WH reduziert werden.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den § 3 bis § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch erst, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42" gemäß § 19 Abs. 3 BauGB.

Teil E - Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007

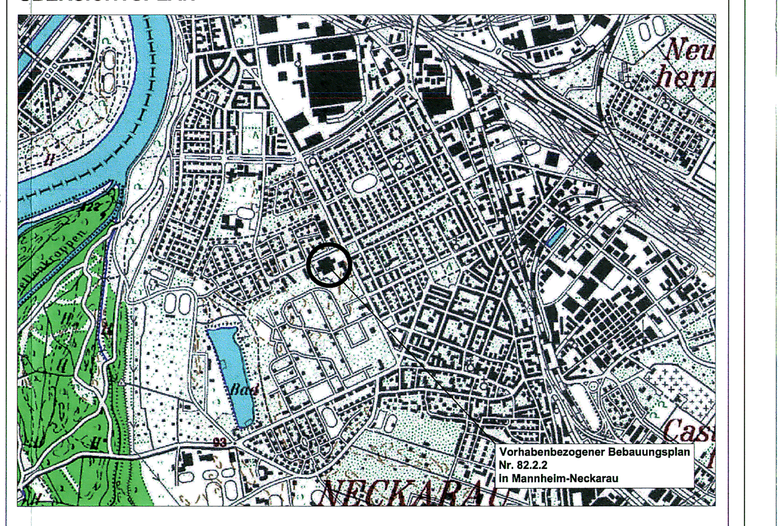
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745)

Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S. 668) m.W.v. 22.10.2005

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

ÜBERSICHTSPLAN



Zu diesem BPlan wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

Planfassung für die Satzung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 507 / 09
Im AUT am 03.11.2009
Im GR am 24.11.2009

VERFAHRENSVERMERKE - VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	**(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)**	**23.07.2009**
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	**(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)**	**30.07.2009**
Beteiligung der Öffentlichkeit	**(§ 3 Abs. 2 BauGB)**	**07.08.2009 bis einschl. 07.09.2009**
Beteiligung der Behörden	**(§ 4 Abs. 2 BauGB)**	**11.08.2009 bis einschl. 11.09.2009**

Mannheim, 16.11.09
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 05.10.2009) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am **24.11.2009** vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 4.12.09
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 02.12.2009
BÜRGERMEISTER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 10.12.2009 in Kraft getreten
Mannheim, 11.12.2009
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i.A.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 82.2.2
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

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

Ehem. Lanz-Krankenhaus

IN MANNHEIM - NECKARAU

(Teiländerung / Ersetzung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 82/9 und 82/13

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 82.2.2 61.26.1 - 82.2.2