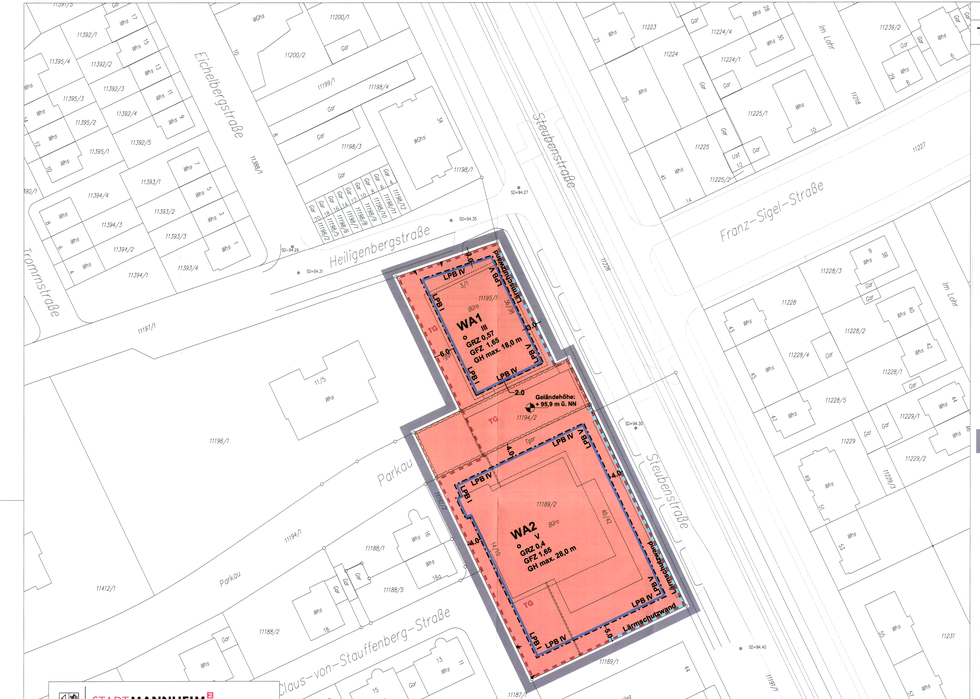

STADTMANNHEIM

Projektleitung: Herr Fohr

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER
Friedrichsplatz 18-20
68165 Mannheim
t. +49. 05621 7854 -12
f. +49. 05621 7854 -87
kontakt@stadtplanung-fischer.de

Projektbearbeitung: Herr Fischer / Frau König-Hagedorn

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom 12.10.2009, wird bestätigt.

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA 1/2 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GH max. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GRZ — Grundflächenzahl

z.B. III — Vollgeschosse als Höchstmaß

GFZ — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TG — Tiefgarage

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

LBP I -IV — Lärmpegelbereich gem. Textziff. B 5.1

Lärmschutzwand gem. Textziff. B 5.3

-5,0- — Bemaßung in Meter

Meßpunkt der Geländehöhe

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Bauweise Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

Teil B - Schriftliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Beschlussanlage 5

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- § 9 Abs. 1 BauGB

B 1. Zulässige Nutzung

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden gegliedert. Folgende Nutzungen sind in den Gebäuden Steubenstraße 36-38 und 40-42 zulässig:

	WA 1 Steubenstraße 36-38	WA 2 Steubenstraße 40-42
Weiters Obergeschosse	• Wohnen • Betriebs des Beherbergungsgewerbes	• Wohnen
1. Obergeschoss	• Wohnen • Betriebs des Beherbergungsgewerbes • Räume für freie Berufe	• Wohnen • Räume für freie Berufe • Büros
Erdgeschoss (1. Geschoss über dem Garagengeschoss)	• Wohnen • Betriebs des Beherbergungsgewerbes • Büros für freie Berufe • nicht störendes Gewerbe	• Wohnen • Schank- und Speisewirtschaften • Läden • Räume für freie Berufe • nicht störendes Gewerbe

B 2. Maß der baulichen Nutzung

B 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Festgesetzt wird die Höhe der Gebäude, jeweils gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Dachabschluss (Oberkante) inklusive aller Aufbauten.
Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgelegte Geländehöhe von 95,9 m. ü. NN (Oberfläche der Eingangsebene).
Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für notwendige Erschließungsanlagen um 0,6 m ist zulässig.
Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Solaranlagen ist zulässig.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technische Einrichtungen um 2,5 m auf max. 10 % der Dachfläche zugelassen werden. Dabei müssen die technischen Einrichtungen einen Mindestabstand von 3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudeaußenkante einhalten. Die technischen Einrichtungen sind zusammenzufassen und einzuhausen.

B 2.2 Grundflächenzahl
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
Bauliche Anlagen unterhalb der in der Planzeichnung festgelegten Geländehöhe von 95,9 m ü. NN (Oberfläche der Eingangsebene), durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind auf die GRZ nicht anzurechnen. Eine vollständige Unterbauung der Grundstücke ist zulässig.

B 2.3 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (GFZ) i. S. d. § 20 BauNVO wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

B 2.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

B 3. Überbaubare Grundstücksfläche

B 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

B 3.2 Im Gebiet WA1 darf im Norden, Richtung Heiligenbergstraße die Baugrenze durch ein notwendiges Fluchttreppenhaus, um bis zu 2,5 m auf einer Breite von max. 8 m überschritten werden.

B 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Bereich Steubenstraße 36-38 durch Balkone um max. 1,5 m überschritten werden.

B 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

B 4.1 Tiefgaragen und ihre Zufahrten
Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
Die Tiefgaragenzufahrten sind durch Planeintrag festgesetzt.

B 4.2 Auf der Decke des Garagengeschosses sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

B 5. Immissionsschutz (Lärmschutz)

B 5.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche - bezogen auf die jeweilige Fassadenseite - 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 Raumnutzungart 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 ges in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 9		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
I	Bis 55	35	30	
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 5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An allen Fassaden, mit Ausnahme der nach Westen orientierten Fassade, 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 5.3 Lärmschutzwand

Entlang der Grundstücksgrenze an die Steubenstraße sowie entlang des Flurstücks-Nr. 11189/1 ist gem. Planeintrag eine Lärmschutzwand bis 3 m Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch ihre Errichtung keine Erhöhung der Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen hervorgerufen wird.

Oberhalb der Höhe von 1,2 m über der Decke des Garagengeschosses ist die Lärmschutzwand transparent auszuführen.

B 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B 6.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Planeintrag sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen, wobei eine Stärke des Vegetationsaufbaustrate von 8 cm nicht unterschritten werden darf.
Staffelgeschosse können als Dachterrasse hergestellt werden. Dabei sind 10% der zugehörenden Dachfläche mit einer Substratstärke von min. 20 cm. zu begrünen.
Werden Solaranlagen aufgebracht, darf die begrünte Dachfläche um die durch die Solaranlage überdeckte Fläche reduziert werden.

B 6.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die Fläche über der Tiefgaragendecke, die nicht durch Gebäude überdeckt ist, sind zu min. 50 % zu begrünen.
Die zu begrünenden Flächenanteile sind mit Vegetationssubstrat in einer Stärke von min. 20 cm zu überdecken.

Teil C - Schriftliche Hinweise

Beschlussanlage 5

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

Teil D - Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

Beschlussanlage 6

Satzung über örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42" in Mannheim-Neckarau.

§ 2
Bestandteile der Satzung

(1) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 4 dieser Satzung

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

(1) Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

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

(1) Werbeanlagen sind nur flächig an den Fassaden in der Erdgeschosszone entlang der Steubenstraße zulässig. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.

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

(3) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

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

(1) Auf der Decke über dem Garagengeschoss (Eingangsebene) im Bereich zwischen den Gebäudefassaden der Gebäude Steubenstraße 36-38 und Steubenstraße 40-42 sind Einfriedungen nicht zulässig.

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

(1) Im Gebiet WA2 darf die Abstandsfläche gem. LBO bei Wänden der Westfassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Planeintrag auf 0,22 x WH reduziert werden.

(2) Abweichend von dieser Bestimmung darf im Bereich der Erschließungsanlagen der Westfassade auf einer maximalen Breite von 7,20 die Abstandsfläche auf 0,15 X WH reduziert werden, wenn auf Wandöffnungen an dieser Fassade verzichtet wird.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den § 3 bis § 4 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 baulliche 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 Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 216/2010
Im AUT am 15.06.2010
Im GR am 29.06.2010

VERFAHRENSVERMERKE - VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Information der Bürger		**28.04.2009**
Planauslegung		**11.05.2009 - 27.05.2009**
Beteiligung der Behörden	**(§ 4 Abs. 2 BauGB)**	**26.10.2009 - 26.11.2009**
Erneute Auslegung	**(§ 4a Abs. 3 BauGB)**	**12.03.2010 - 26.03.2010**
Satzungsbeschluss	**(§ 10 BauGB)**	**29.06.2010**
Inkrafttreten		

Mannheim, 12.7.10
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 12.05.2010) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 29.06.2010 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, 13.7.10 — Mannheim, 12.07.2010
OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 23.7.10 in Kraft getreten.
Mannheim, 23.7.10
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 82.8.1
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

Umnutzung Bürogebäude Steubenstraße 36-42

IN MANNHEIM - NECKARAU

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 82/8)

MASSSTAB 1 : 500 (siehe Beiblatt)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 82.8.1 — 61.26.1 - 82.8.1