

**5. Festsetzungen– Sachstand 12.05.2010**

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**B 1. Zulässige Nutzung**

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

	<b>WA 1</b> Steubenstraße 36-38	<b>WA 2</b> Steubenstraße 40-42
Weitere Obergeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> </ul>
1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Räume für freie Berufe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Räume für freie Berufe</li> <li>• Büros</li> </ul>
Erdgeschoss (1. Geschoss über dem Garagen-geschoss)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Büros</li> <li>• Räume für freie Berufe</li> <li>• nicht störendes Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Büros</li> <li>• Räume für freie Berufe</li> <li>• nicht störendes Gewerbe</li> </ul>

**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 Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren 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 Schalldämmmaß 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	Bürräume 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. Kenntnissgabeverfahren 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 Vegetationssubstrats von 8 cm nicht unterschritten werden darf.

Staffelgeschosse können als Dachterrasse hergestellt werden. Dabei sind 10% der zugehörigen 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 Tiefgaragedecke, 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.

## **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.**