

84/17 II b

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN****"BAUHAUS-MALLAU" Nr. 84 /17 II b**

in Mannheim - Rheinau

Teiländerung Bebauungsplan "Mallau", NR. 84/17 II

Teiländerung Vorhaben- und Erschließungsplan  
"BAUHAUS-Mallau", NR. 84/17 IIa VE;

Maßstab 1:1000



Stand: 06.06.2000

**VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN****Aufstellungsbeschluss**

§ 2 Abs. 1 BauGB

am 08.06.1999

**Öffentliche Bekanntmachung**

am 20.08.1999

**Bürgerbeteiligung**

§ 3 Abs. 1. BauGB

**Planauslegung**

vom 23.08.1999 bis 06.09.1999

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

§ 4 Abs. 1 BauGB

vom 17.08.1999 bis 24.08.1999

**Auslegungsbeschluss**

§ 3 Abs. 2 BauGB

am 28.03.2000

**Öffentliche Bekanntmachung**

am 31.03.2000

**Planauslegung**

vom 10.04.2000 bis 10.05.2000

Mannheim, den

 I. V. Dr. Gaus  
Fachbereich Städtebau
**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 10 BauGB angezeigt.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 06.06.2000)  
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.07.2000  
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 24.08.2000

OBERBÜRGERMEISTER

I. V. Dr. Gaus

Mannheim, den 24.8.00

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am  
08.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 11.09.2000

Rühner

Stadtbauoberrat  
Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung:

**NACHTRIEB & WEIGEL**

Städtebau . . . . . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44  
67346 Speyer

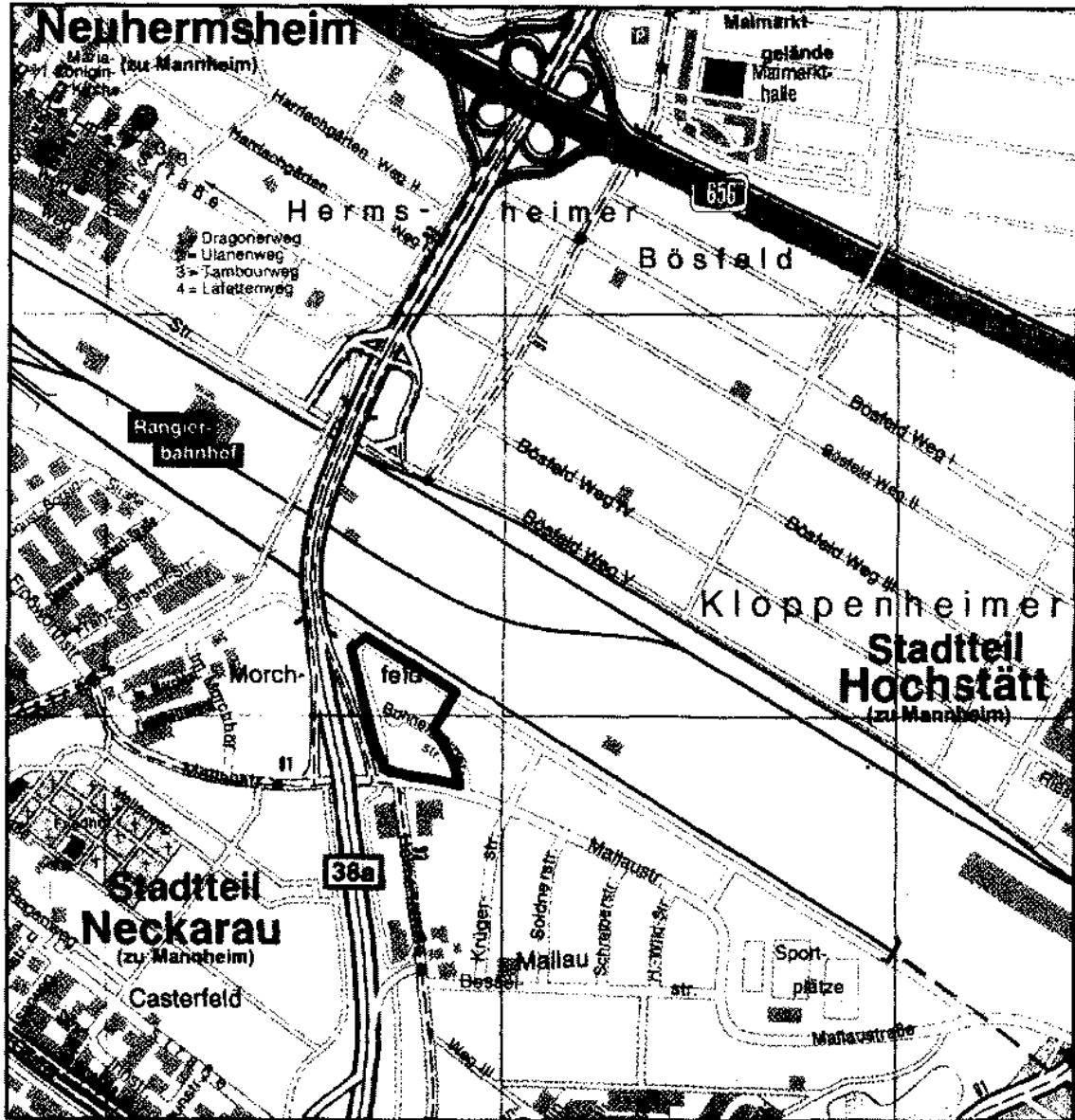
Vorhabenträger:

**BAUHAUS**

Grundstücksvermögensverwaltungs GmbH

Gutenbergstr. 21  
68167 Mannheim

**ÜBERSICHTSPLAN**



# auungsplan "MALLAU II"

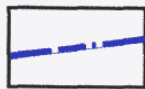
## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



**Sondergebiet**  
"nicht zentrenrelevanter Einzelhandel"



**oberste Außenwandbegrenzung**



**Baugrenze**



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung: **F** Fussweg

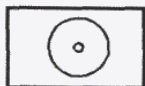
**F+R** Fuss- und Radweg



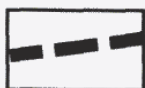
**Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**



**Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen,  
Ein- und Ausfahrten**



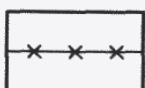
**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**



**Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Sondergebiet "nicht zentrenrelevanter Einzelhandel"

- 1.1 Zulässig sind **großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe** mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.  
Branchentypische Randsortimente die zentrenrelevant sind, sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente\* sind:

- Bekleidung aller Art
- Blumen
- Bücher, Zeitschriften
- Foto, Video, Telefon
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren
- Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel
- Kunst, Antiquitäten
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikinstrumente, Musikalien
- Näh- und Strickmaschinen/Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes)
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren Schul-, Bastelbedarf
- Pharmazeutika
- Schuhe, Lederwaren.
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik
- Zooartikel, lebende Tiere

\* Sortimentsliste entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim entsprechend Beschlußvorlage Nr. 623/1999 vom 30.11.1999

1.2 Zulässig sind **gewerbliche Nutzungen** nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben.

1.3 **Vergnügungsstätten** sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche (GR) beträgt insgesamt max. 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese versickerungsfähig gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

Die Stellplatzflächen (ohne Zufahrten) sind versickerungsfähig zu gestalten.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit Ausnahme des zweigeschossigen Gebäudebestandes beträgt die oberste Außenwandbegrenzung max. 10 m.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Vordächer etc. sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche zulässig.

## 4. Anpflanzen von Bäumen

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind je 8 Stellplätzen 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den vorhandenen Stellplatzflächen ist der Baumbestand entsprechend zu ergänzen

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Werbeanlagen

Zulässig ist ein Werbeträger mit einer Gesamthöhe von 25 m und 3 Hinweistafeln.

Oberhalb der Traufe sind max. 4 Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen über der Traufe und die Hinweistafeln dürfen nicht höher als 3 m sein.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen zur Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 2,0 m sind zulässig.

Innerhalb des Grundstücks (mind. 3m von der Grundstücksgrenze) ist eine Einfriedung der Verkaufs- und Lagerflächen mit einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.

## III. HINWEISE

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, dass Verdachtspunkte sowie der "ehemalige Deckungsgraben" überprüft werden sollen. Um *Gefährdungen zu vermeiden*, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des Weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)