

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



Satzung (gem. § 12 BauGB i.V.m. § 10 BauGB, § 4 GemO)

„Bebauung des ehem. Tennisgeländes an der Durlacher Straße,
Mannheim-Rheinau“

VORHABENTRÄGER:

SÜBA BAUEN und WOHNEN RHEIN-NECKAR-GMBH

Augustaanlage 61, 68165 Mannheim

MASSSTAB 1 : 250

NR. 85/21

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 16.06.1998

Öffentliche Bekanntmachung

am 03.07.1998

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 13.07.98 bis 27.07.98

Bürgerversammlung

am —

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Planfassung mit Tiefgarage

vom 20.07.98 bis 14.08.98

2. Planfassung ohne Tiefgarage

vom 02.08.99 bis 08.09.99

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 13.07.1999

Plan + Begründung (Stand : 10.06.1999)

Öffentliche Bekanntmachung

am 27.07.1999

Planauslegung

vom 02.08.99 bis 01.09.99

2. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)

am 28.03.2000

Plan + Begründung (Stand : 16.02.2000)

Öffentliche Bekanntmachung

am 31.03.2000

Planauslegung

vom 10.04.00 bis 12.05.00

Mannheim, den 27.7.2000

FACHBEREICH STADTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 30.05.2000) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.04.2000 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 24.04.2000

Mannheim, den 26.04.2000

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 28.04.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 28.04.2000

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND

OFFENE BAUWEISE



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



BAUGRENZE



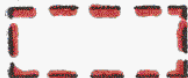
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSSWEG, ÖFFENTLICH



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
UND GARAGEN



STELLPLATZ FÜR MITTELHÄUSER (REIHE A+L)
MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHE



GARAGE MIT SATTELDACH UND VORGELAGERTEM STELLPLATZ
MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHE

GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER ZAHL DER
VOLLGESCHOSSE, DER DACHFORM, DER FIRSTRICHTUNG UND
DER DACHNEIGUNG SOWIE DARSTELLUNG DES HAUSZU-
GANGES, DER TERRASSE UND DER GEPLANTEN GRUND-
STÜCKSGRENZEN



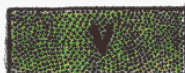
PFLANZGEBOT: BAUM INDEX 1: BAUM I. ORDNUNG
INDEX 2: BAUM II. ORDNUNG



ZU ERHALTENDER BAUM



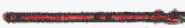
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (HAUS- BZW. VORGÄRTEN)
MIT ANPFLANZUNG VON RASEN, BODENDECKERN, GEHÖLZEN



VERKEHRSGRÜN



GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES



LÄRMSCHUTZWAND



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB)
 - 1.1 Zulässig sind nach Planeintrag 9 Doppelhäuser und 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern zur ausschließlichen Wohnnutzung; nicht zulässig sind Gebäude und/oder Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 - 1.2 Je Doppelhaushälfte und Reihnhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO:
Die Wandhöhe der Wohngebäude darf, gemessen zwischen OK-Wohnweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut, 6,00 m nicht unter - und 6,50 m nicht überschreiten (§ 5 Abs. 4 Satz 2 LBO).
3. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Bauweise: Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen, je nach Planeintrag, zulässig.
 - 3.2 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen können nach vorne und hinten überschritten werden und zwar unter Einhaltung folgender Höchstmaße:
 - Terrassen: Bis zu 2,50 m Tiefe und bis zu 4,0 m Breite
 - Balkone: Bis zu 2,00 m Tiefe und bis zu 4,25 m Breite
 - Vordächer: Bis zu 1,50 m Tiefe und Breite.
4. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
5. Bebaute und unbebaute Grundstücksflächen / Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
 - 5.1 Grünflächen:
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen zur anschließenden vorhandenen Bebauung ist ein Gehölzstreifen, gemäß Pflanzliste, anzupflanzen.
 - 5.2 Wegeflächen:
Die Hauszugangswege und Terrassen sind mit Betonpflaster bzw. Platten auszubauen. Der östliche Fußweg und die Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
 - 5.3 Stellplätze:
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubauen (z.B. Rasenpflaster-/Gittersteine, Schotterrassen, Fugenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Spurplatten).

5.4 Bäume:

Gemäß Planeintrag sind die jeweils vorgesehenen Bäume I. und II. Ordnung der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Anzahl der ausgewiesenen Bäume entsprechend ihrer festgesetzten Ordnung darf nicht unterschritten werden.

Der zeichnerisch festgesetzte Standort der Bäume im jeweiligen Gartenbereich ist nicht maßgenau festgesetzt.

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

5.5 Fassadenbegrünung:

Fensterlose Fassadenteile sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

5.6 Pflanzenauswahl:

Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste. Die Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen ist zu unterlassen.

5.7 Pflanzenliste:

Alle Pflanzflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen, hier:

Die genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

1. Bäume I. Ordnung - Mindestgröße als Hochstamm 3xv, STU 16/18

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Obsthochstämme wie		Apfel, Birne, Quitte, Walnuß

2. Bäume II. Ordnung - Mindestgröße als Hochstamm, 3 xv, STU 12/14

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Acer platanoides 'Globosum'	-	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuch
Malus in Sorten	-	Zier-Apfel-Zuchtformen
Prunus in Sorten	-	Zier-Kirschen/Pflaumen-Zuchtformen
Pyrus cal. 'Chanticleer'	-	Stadt-Birne

3. Gehölze - Mindestgröße 2xv, 60/100

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera sylostium	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bodendecker wie:

Hedera helix	-	Kleinblättriger Efeu
Lonicera pileata	-	Niedrige Heckenkirsche
Symphoricarpos 'Hancock'	-	Niedrige Schneebeere
Vinca minor	-	Kleines Immergrün
Wildstauden versch. Gattungen		

4. Schling- und Kletterpflanzen

Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Kletter-Rosen		
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera x heckrottii	-	Duftendes Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schling-Knöterich

6. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 18525/3 ist für das vorhandene Gebäude Durlacher Straße 41 zum Schutz vor Lärmeinwirkung durch die interne Erschließungsstraße in einer Länge von ca. 42,0 m und in einer Höhe von 2,50 m eine Schallschutzwand - entsprechend Planeintrag - zu errichten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 74 LBO)

Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachform für die Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° festgesetzt.
- 1.2 Die Dächer von Garagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° auszubilden. Aneinandergrenzende Garagen sind bezüglich ihrer Dachneigung einheitlich auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Oberkante der Dachaufbauten muß mind. 0,50 cm unterhalb des Firstes in das Hauptdach einbinden. Die Vorderkante des Dachaufbaues muß zur Außenkante des Gebäudes einen Abstand von mind. 0,50 cm einhalten. Es sind nur Einzelgauben zulässig.
- 1.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachflächenfenster sind zulässig und dürfen eine Einzelgröße von 2,0 m² nicht überschreiten.
- 1.6 Die Hausgruppen, die Doppelhäuser und die Garagen sind in Dachüberstand und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung einander anzupassen.

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

- 1.7 Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder als offene Drahtzäune oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- 1.8 Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und 2,50 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

III. Hinweise

1. Für tiefgründende Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes empfehlenswert. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für Baurecht und Umweltschutz - Sachgebiet 63.33 - ist zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim Amt für Baurecht und Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
2. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt 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 dem Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
3. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

4. Die Tennisgesellschaft Rheinau besitzt für das Grundstück 18417/5, Durlacher Straße 63, noch die wasserrechtliche Erlaubnis, auf obigem Gelände einen Brunnen zu betreiben. Vor einer Bebauung sind deshalb folgende Arbeiten durchzuführen:

- Das Brunnenrohr ist nach Möglichkeit zu ziehen
- Alle beweglichen Teile sind zu entfernen
- Der Brunnen ist mit sauberem Kies zu verfüllen
- Die oberen 50 cm sind mit Beton abzudichten
- Die vorhandene Betoneinfassung ist zu entfernen
- Die ursprüngliche Geländehöhe ist wieder herzustellen

Zusätzlich muß von Seiten des Antragstellers (Tennisgesellschaft Rheinau e.V.) noch eine Verzichtserklärung eingereicht werden, in welcher erklärt wird, daß auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 25.02.1977 und somit der erlaubten Wasserentnahmemenge von 4.000 m³/Jahr verzichtet wird. Dies ist für die Meldung an das Regierungspräsidium Karlsruhe von Bedeutung, da eine Löschung des Wasserbucheintrages erfolgen muß. Eine Abnahme des verfüllten Brunnens hat zusätzlich zu erfolgen. Dies ist beim Amt für Baurecht und Umweltschutz - Sachgebiet 63.33 - zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617).
Geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)