

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage 55.17 lc

Im AUT am: 16.11.2004

Im GR am: 30.11.2004

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.



STADT MANNHEIM²

BEBAUUNGSPLAN 55.17 lc

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

"Einzelhandel Lilienthalstraße / ehemalige Gendarmeriekaserne"

in Mannheim - Schönau

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 55.17 lb)

Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 22.01.2004

Öffentliche Bekanntmachung

am 29.01.2004

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 02.02. bis 13.02.2004

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

vom 30.01. bis 01.03.2004

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 13.07.2004

Plan + Begründung (Stand : 13.05.2004)

Öffentliche Bekanntmachung

am 15.07.2004

Planauslegung

vom 26.07. bis 27.08.2004

Mannheim, 08.12.2004

FACHBEREICH STÄDTEBAU

- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 14.09.2004)

wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
30.11.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 10.12.2004

Mannheim, 10.12.2004

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB
am 16.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, 16.12.2004

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

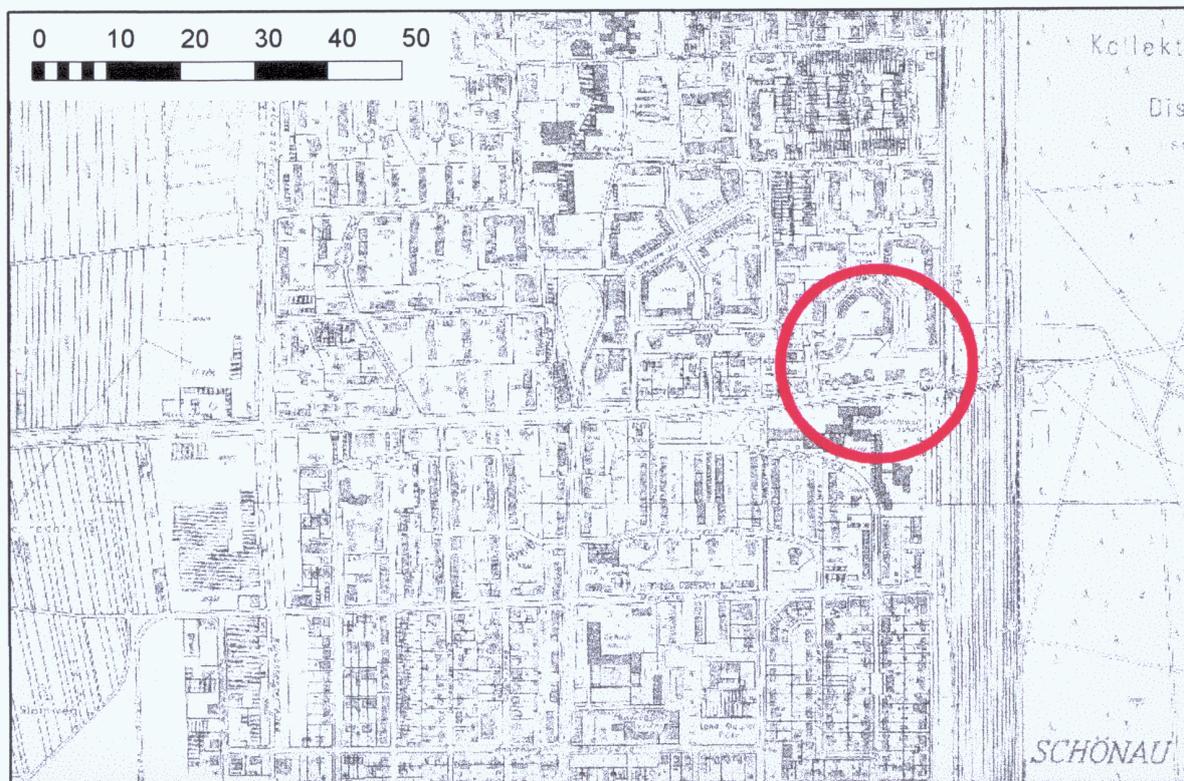
| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 * | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| [-] | [dB] | [dB] |
| III | 35 | 30 |

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen geben den maximalen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile wieder. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen bzw. Gebäudeseiten geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Funktion einer amtlichen Lärmkarte gemäß der "Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen" (GABl. Ausgabe A, Nr. 33/1990 vom 11.12.1990), Punkt 2.1.

ÜBERSICHTSPLAN (M 1 : 10.000)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



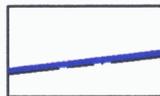
Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



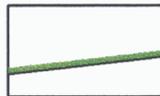
Traufhöhe / Oberste Außenwandbegrenzung als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



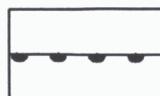
Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Zufahrtsbereiche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze



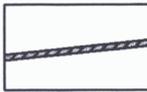
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
B1 / B2 vgl. Textliche Festsetzungen



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: Lärmschutzwand entsprechend textlicher Festsetzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

HINWEISE



bestehende Bäume, die entfernt werden können



Gleisanlagen

NUTZUNGSSCHABLONE

| |
|--|
| WA |
| GRZ 0,4 |
| max. TH max. OAB entspr. Planeinschrieb |

Gebietsart

Grundflächenzahl

Traufhöhe / oberste Außenwandbegrenzung
max. zulässige Höhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch OLG – Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850, 2852) 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762) u. Verordnung v. 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg-Hinterkante zur Lilienthalstraße) in Grundstücksmitte.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10% der Grundfläche des Gebäudes beträgt.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Für "der Versorgung des Gebietes dienende Läden" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis max. 0,8 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11, BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (zur Oberfläche von Stellplatzzufahrten und Fahrflächen vgl. Nr. 6).

5. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

6. Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohngebäude Friedrich-Dürr-Straße Nr. 27 u. 29 ist entsprechend Planeintrag an der Nordseite des Stellplatzbereiches eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 55 m und einer Höhe von 2,5 m über Parkplatzniveau, Ausführung nach ZTV-Lsw 88, auf der Parkplatzseite hoch absorbierend, herzustellen.

Stellplatzzufahrten, Fahrflächen innerhalb der Stellplatzanlage und Anlieferungsflächen sind zu asphaltieren.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten, als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Ausnahme der Grundstückszufahrt und der Anlieferungszone ist entlang der Grundstücksgrenzen ein mindestens 2 m breiter, nicht überfahrbarer Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso ist zwischen den mittigen Stellplatzreihen ein mindestens 2 m breiter nicht überfahrbarer Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume B1 sind als großkronige Laubhochstämme in den Arten Platanen oder Stieleichen (*Quercus robur*) oder Traubeneichen (*Quercus petraea*) zu pflanzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume B2 sind als schmalkronige Laubhochstämme der Arten Säuleneichen (*Quercus robur Fastigiata*) und/oder Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus Fastigiata*) anzupflanzen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE**1. Baumschutz**

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind während der Abbruchmaßnahmen und der Bauzeit mit einem feststehenden, nicht verrückbaren Bauzaun von mindestens 3 x 3 m pro Baum zu schützen.

Die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26.11.1996 ist zu beachten.

2. Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an den Südfassaden zur Lilienthalstraße und an den Ostfassaden zur Braunschweiger Allee entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom 20.02.2001, wird bestätigt.

Mannheim, den 09. DEZ 2004

FB-Geoinformation und Vermessung


Fath
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

