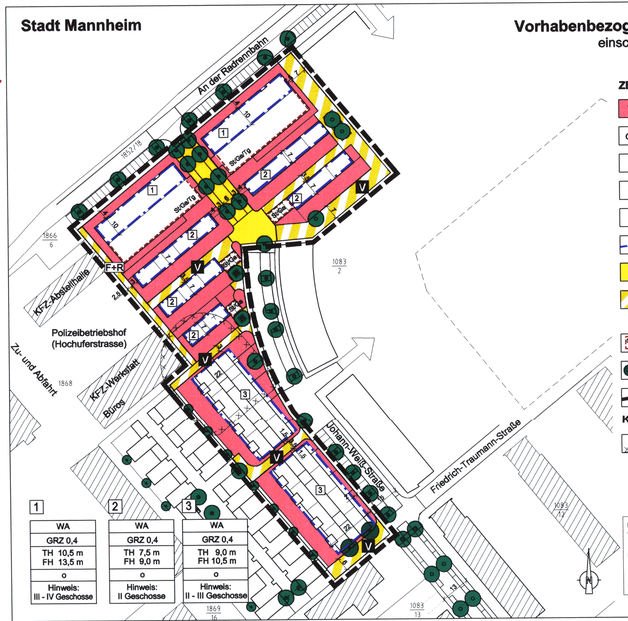
32 /33 a

Stadt Mannheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32/33a

einschliessl. grünordnerischen Festsetzungen



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- GRZ — **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)
- TH — **Traufhöhe als Höchstmaß** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- FH — **Firsthöhe als Höchstmaß** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- **Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — Zweckbestimmung: F — Verkehrsberuhigter Bereich; F+R — Fuß- und Radweg
- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) — Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen
- **Erhalten / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b / 25a BauGB)
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- **Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ("Altlasten")** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom , wird bestätigt.
Mannheim, den 31.07.2000
FB Geoinformation und Vermessung
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim — Amt für Vermessung und Geoinformation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt: **0,4**
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese als Vegetationsflächen (z.B. Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet sind, nicht anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern entspricht das Maß der Traufhöhe der obersten Außenwandbegrenzung.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 kann oberhalb der festgesetzten Traufhöhe das oberste Geschoß als Staffelgeschoß mit einem Rücksprung von mind. 1,5 m von der Außenwand errichtet werden. Die festgesetzte Firsthöhe ist als oberste Gebäudebegrenzung auch bei nicht geneigten Dächern einzuhalten.

Vollgeschosse entsprechend § 20 BauNVO werden nicht festgesetzt. Zum besseren Planverständnis wird die Geschossigkeit (Normalgeschosse ohne Sockelgeschoss) als Hinweis eingetragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die offene Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Rahmen der Nutzungsschablone 1 und 3 können die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze maximal zur Hälfte der Fläche für Stellplätze mitbenutzt werden.
Die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster) zu gestalten. Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind soweit wie möglich als versickerungsfähige Flächen (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Feinsplit) herzustellen.

5. Verbrennungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.22 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. Das darf nur in Anlagen verbrannt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners. Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO2 – Auswaschung mit anschliessender Neutralisation des Kodensats gewährleistet ist oder sonst auch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, dass die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannt Messstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen. Die Verwenung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwenung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar ist. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

6. Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Im Plangebiet sind auf den den Hauptlärmquellen (Bahnanlagen der DB AG, Ulmenweg, dem Polizeibetriebshof und den Sportanlagen nordwestlich der Straße "An der Radrennbahn") zugewandten Gebäudeseiten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr), Immissionen aus Hubschrauberlärm und den Immissionen aus Sport- und Freizeitlärm gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

7. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

7.1 Anpflanzfenade Bäume und Sträucher
Auf den privaten Grundstücksflächen sind
im Bereich der Nutzungsschablone 1 pro Baufenster 4 Bäume,
im Bereich der Nutzungsschablone 2 pro Baufenster 1 Baum und
im Bereich der Nutzungsschablone 3 pro Baufenster 2 Bäume entsprechend nachfolgenden Qualitätsmerkmalen einzusetzen:
standortheimische Hochstamm- oder Stammbuschbäume 1. Ordnung, 3-4 mal verschult mit einem Stammumfang der Sortierung 25 /30, mit Drahtballierung.
Anzupflanzende Bäume und Sträucher sind aus nachfolgender Auswahlliste zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung:
  Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata Greenspire (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Silberlinde), Tilia tomentosa (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus avium "Plena"
- Kurzumtriebsfähige Laubbäume:
  Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus Fastigiata (Säulenhainbuche), Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Ulmus carpinifolia (Feldulme)
- Sträucher / Heister (Feldgehölze):
  Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weissdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus cerasifera (Kirschpflaume), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Pyrus communis (Wildbirne), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa Spinosissima (Dünenrose), Salix caprea (Kätzchenweide), Salix purpurea (Purpurweide), Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

7.2 Erhaltung von Bäumen
Entsprechend Planeintrag ist der Baumbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Tief- und Sockelgaragen sind als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind zu begrünen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Häuser und Hausgruppen innerhalb eines Baufensters sind bzgl. Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dacheindeckung, Materialien und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Die nicht überbaubaren Flächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

C. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bodenverunreinigungen / "Altlasten"
Der durch Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet.
Sollten beim Ausheben von Baugruben oder erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

D. HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich verlangen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten, Stellplatzfläche, Müllcontainerplätze und Terrassen benötigt werden (§ 9 LBO).
   Zur Begrünung der Flächen sollen einheimische Pflanzen und Gehölze vorzugsweise aus der unter A. 6.1 genannten Pflanzliste verwendet werden.
   Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungsplan mit einzureichen.
2. Das Landesdenkmalamt Baden – Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktage zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.
3. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, dass auf grund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombentrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer 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.
4. Der Süddeutsche Rundfunk (SDR) hat allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Bauvorhaben die mit großen Metallflächen (z.B. Kupfer, Aluminium) an Dächern und Fassaden erstellt werden, zu einer Unterbrechung der vorhandenen Versorgung der Rundfunkteilnehmer führen kann. Es wird deshalb im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben eine Abstimmung mit dem SDR empfohlen.

E. 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)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"LUDWIG-FRANK-KASERNE", Nr. 32/33a
1. Bauabschnitt
Teiländerung Bebauungsplan Nr.32/33

Maßstab 1:1000

STADTKREIS MANNHEIM

Stand: 30.03.2000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 14.09.1999
Öffentliche Bekanntmachung	am 08.10.1999
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 11.10.1999 bis 25.10.1999
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 08.10.1999 bis 11.11.1999
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 01.12.1999)	am 25.01.2000
Öffentliche Bekanntmachung	am 28.01.2000
Planauslegung	vom 07.02.2000 bis 06.03.2000

Mannheim, den 2.5.00 — Fachbereich Stadtplanung

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 30.03.2000) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 29.06.2000 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 1.9.2000 — Mannheim, den 23.08.2000
OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 09.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 09.09.2000 — Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung:
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau Umweltplanung
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Vorhabenträger:
GBG
Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim