



STADTMANNHEIM²

BEBAUUNGSPLAN NR. 51.38

„Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in Mannheim – Sandhofen

Begründung

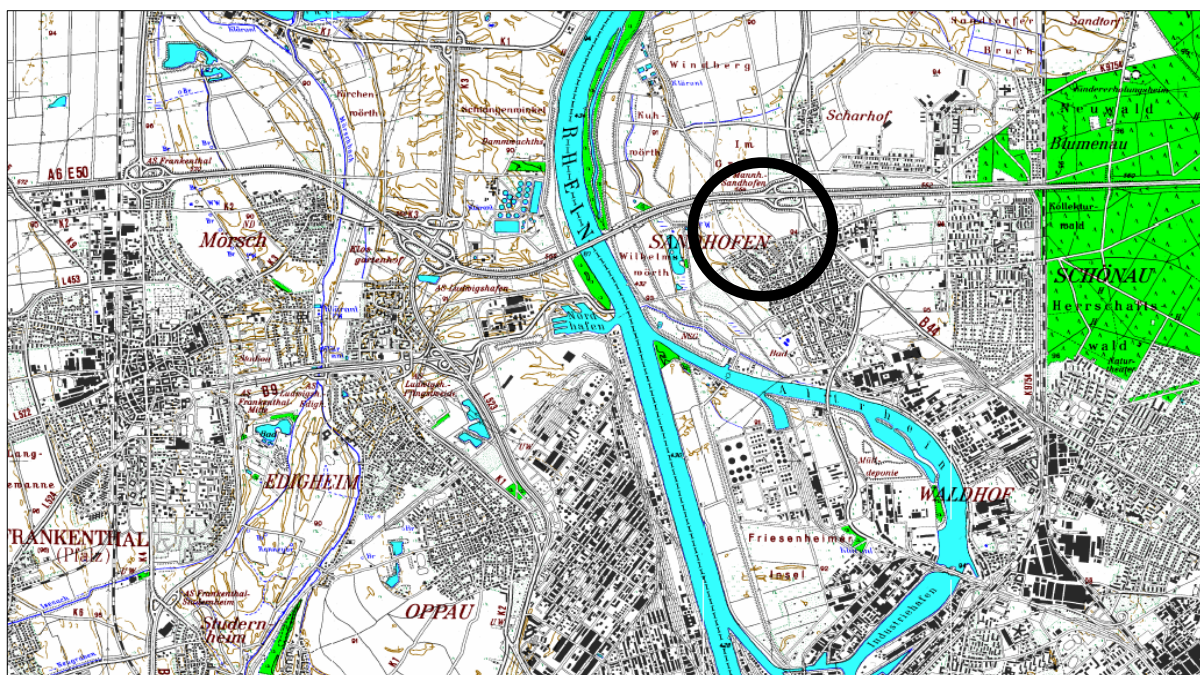
60.14. 0- 51.38

61.26.1 – 51.38

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	11.07.2007
Öffentliche Bekanntmachung	19.07.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	30.07.2007 bis 10.08.2007
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	30.07.2007 bis 31.08.2007
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4a Abs. 3 BauGB)	26.10.2007 bis 09.11.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	18.12.2007
Inkrafttreten	10.01.2008

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Projektleitung: Herr Becker, Tel. 0621 / 293-74 06, wolfgang.becker@mannheim.de
Frau Mergenthaler, Tel. 0621 / 293-71 11, pia.mergenthaler@mannheim.de



Projektbearbeitung: Herr Fischer, Frau Klingmüller



Stadtplanung + Architektur – Dipl. Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20 – 68163 Mannheim

☎ 0621 / 793412 • Fax 0621 / 793487

E-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

INHALT

Vorbemerkung

Vorbemerkung	4
1 Planungsgegenstand, Erforderlichkeit und Plangebiet	5
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2 Verfahrensverlauf	8
1.3 Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2 Planungsvorgaben und Verfahren	11
2.1 Aussagen des Regionalplans 1994	11
2.2 Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1994	11
2.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes 1983 und 2006	11
2.4 Bestehende Bebauungspläne	12
2.4.1 Bebauungsplan Nr. 51/29, „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in MA-Sandhofen (Sandhofen-Nord)	12
2.5 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	12
2.6 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltverträglichkeit	12
2.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim	13
2.8 Immissionsschutz	13
3 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51/29 und Überführung in den Bebauungsplan Nr. 51.38 mit Begründung	14
3.1 Änderungen der Planzeichnung / der zeichnerischen Festsetzungen	14
3.1.1 Änderungen im Bereich der Grünflächen zwischen eingeschränktem Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet (s. Änderungsbereich 28 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	14
3.1.2 Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten für die Errichtung eines Buswendeplatzes (s. Änderungsbereich 29 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	15
3.1.3 Änderungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (s. Änderungsbereich 1-17; 20-25 und 30 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	15

3.1.4	Änderungen im Bereich der Flächen für Geschosswohnungsbau (s. Änderungsbereich 18, 19; 26 und 27 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	16
3.1.5	Änderung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (s. Änderungsbereich 31 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	17
3.1.6	Änderung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (s. Änderungsbereich 32 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)	17
3.1.7	Allgemeine Änderungen durch die Digitalisierung der Planzeichnung	18
3.1.8	Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes	18
3.2	Änderungen der textlichen Festsetzungen	22
4	Veränderung des Versiegelungsgrades durch die Planänderung / Auswirkungen auf die Eingriffs- Ausgleichsregelung	71
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	74
5.1	Bodenordnung	74
5.2	Kosten	74

Vorbemerkung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 51/29 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in MA-Sandhofen wird durch den Bebauungsplan Nr. 51.38 geändert.

Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen wurden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 51.38).

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 51/29 ist auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 51.38 gültig, sofern deren Inhalt nicht durch die Änderungen erneuert wird.

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 51/29 ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51.38 als Anlage beigefügt (Beschlussanlage 5.1 - Anlage zur Begründung).

1 Planungsgegenstand, Erforderlichkeit und Plangebiet

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat am 22.06.1999 den Bebauungsplan Nr. 51/29, „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in MA-Sandhofen (Sandhofen-Nord) als Satzung beschlossen. Er ist durch öffentliche Bekanntmachung am 27.08.1999 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer rd. 6,4 ha großen Wohnbaufläche und einer rd. 1,1 ha großen eingeschränkten Gewerbebaufläche.

Der Bebauungsplan Nr. 51/29 war als erster Abschnitt einer größeren Wohngebietserweiterung konzipiert und fügte sich in eine Gesamtkonzeption für die städtebauliche Entwicklung im Norden von Sandhofen ein.

Mit der Verwirklichung eines zweiten Erweiterungsbereiches sollte die Stadtbahnlinie 3 langfristig bis in die Wohnweiterungen nördlich der Groß-Gerauer Straße weitergeführt werden. Hierfür wurde im Osten des Bebauungsplanes Nr. 51/29 eine Trasse zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEx) und der Wohngebietserweiterung freigehalten, die außerdem die Rolle einer begrünten Frischluftschneise übernimmt.

Bis zur Realisierung der Verlängerung der Stadtbahnlinie sollte die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV vorübergehend über das Busliniennetz gesichert werden. Im Plangebiet sollte deshalb am Ende der Ausgasse eine provisorische Wendemöglichkeit für den RNV-Bus angelegt werden. Das dort vorhandene Wohnbaugrundstück sollte für einen Übergangszeitraum bis zur Realisierung der Stadtbahn zunächst nicht bebaut werden.

Mittlerweile wurde die Planung für die Entwicklung eines zweiten Erweiterungsbereiches aufgegeben. Dieser ist auch im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes nicht mehr enthalten. Daraus resultiert, dass die Verlängerung der Stadtbahnlinie nicht mehr verwirklicht werden kann. Es ist daher notwendig, die bisher als Provisorium angelegte Wendeanlage für einen Bus am Ende der Ausgasse dauerhaft in die Planung zu integrieren. Um langfristig die Bebaubarkeit des Wohnbaugrundstücks im Bereich des Provisoriums zu gewährleisten, muss die Wendeanlage für den Bus nach Norden verschoben werden. Sie liegt nun am nördlichen Gebietsrand auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Wendeanlage zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich muss geringfügig erweitert werden. Die Erweiterungsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Gleichzeitig kann die bisherige Freihaltetrasse für die Stadtbahn innerhalb der Grünzone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet aufgehoben und vollständig als Grünfläche festgesetzt werden.

Da zwischenzeitlich auch das für die Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Baulandumlegungsverfahren eingeleitet ist, wurden neben den o.g. Änderungen auch die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan, die für den aufzustellenden Umlegungsplan von hoher Bedeutung sind, überprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass die zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde gelegten Grundstücksgrößen an die heutige Nachfrage bzw. Marktlage angepasst werden müssen. Auch wurde erkannt, dass für die mit über 30 % Anteil an der Gesamtbaufläche ausgewiesenen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau keine Nachfrage vorhanden ist. Bisher ist kein Bauträger mit einer großen Einwurfsfläche am Baulandumlegungsverfahren beteiligt, dem Geschosswohnungsbau zugeteilt werden könnte. Den Privateigentümern kann - auch wegen des geringen Einwurfswertes - dies nicht aufgebürdet werden. Vorgespräche der Umlegungsstelle hatten ergeben, dass kaum Privateigentümer an einer Zuteilung am Geschosswohnungsbau interessiert waren und somit die ordnungsgemäße Durchführung des Baulandumlegungsverfahrens in Frage gestellt gewesen wäre. Für einen Teilbereich des Geschosswohnungsbaus wird deshalb jetzt eine Bebauung mit Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern zugelassen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51/29 wurden außerdem die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien sehr eng an den damaligen gestalterischen Vorstellungen des städtebaulichen Entwurfs ausgerichtet.

Dadurch sollte die geplante Gebäudestruktur gesichert werden. Gleichzeitig wurden die Gestaltungsspielräume der Bauherren im Plangebiet erheblich eingeschränkt.

Neben den o.g. Änderungen, die sich aus der ÖPNV-Anbindung und dem Änderungsbedarf im Geschosswohnungsbau ergeben, ist vorrangiges Ziel der durchgeführten Planänderung die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei nicht wie bisher eng am damals zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf festgesetzt, sondern grundstücksübergreifend zusammengefasst. Mittels Baugrenzen wird die Tiefe der überbaubaren Flächen festgesetzt, während die seitlichen Abstände nach der LBO geregelt werden. Insgesamt kann durch weniger strenge Vorgaben eine flexiblere, stärker an den heutigen Zielen und Erfordernissen

orientierte Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

Das Erschließungssystem, die Flächenabgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sowie die Art der baulichen Nutzung wurden nicht geändert, das Maß der baulichen Nutzung wurde nur in Teilbereichen minimal erhöht. Einzige Ausnahme ist der Bereich des Geschosswohnungsbaus und die Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten):

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird auf einer Teilfläche eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen und auf den übrigen Teilflächen die sehr eng bemessene Festsetzung der GRZ geringfügig um 0,05 erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus nicht wesentlich verändert worden.

Im Bebauungsplan Nr. 51/29 war außerdem eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt. Es ist aber derzeit nicht absehbar, ob tatsächlich ein Bedarf für diese Einrichtung besteht oder ob eine solche Einrichtung langfristig tragfähig ist. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) im Bebauungsplan Nr. 51/29 lässt keinen Entwicklungsspielraum für andere Nutzungen zu. Damit besteht die Gefahr, dass beim Wegfall der zunächst vorgesehenen Nutzung eine nicht entwicklungsfähige Brachfläche entsteht. Wird die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht nachgefragt oder wieder aufgegeben, wird deshalb auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) an dieser Stelle eine Wohnbebauung zugelassen. Die Folgenutzung für den Wohnungsbau ist an die Bedingung geknüpft, dass die Gemeinbedarfsnutzung gar nicht oder nicht mehr benötigt wird. Die Wohnnutzung ist ab dem Eintritt dieses Umstands zulässig. Die bisher zulässige GRZ wird bei einer Folgenutzung für den Wohnungsbau von 0,4 auf 0,35 verringert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde dadurch nicht grundlegend verändert.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde außerdem die Planzeichnung digital umgesetzt und es erfolgte eine Vereinfachung der Planlesbarkeit insgesamt. Dazu wurden die Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung überarbeitet. Zum einen wurden einzelne Festsetzungen, die aus heutiger Sicht nicht mehr aufgenommen werden sollten (z.B. mangelnde Rechtsgrundlage oder wenig praktikable Festsetzungen) gestrichen. Zum anderen wurden einzelne Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan redaktionell überarbeitet, wobei der Inhalt der Festsetzung jedoch nicht verändert wurde. Eine Gegenüberstellung der Änderungen und die jeweilige Begründung sind in Kapitel 3 enthalten.

Insgesamt werden die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der bisher geplante Gebietscharakter wird nicht verändert und die allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 51/29 bleiben bestehen.

1.2 Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.38 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Vom 30.07.2007 bis zum 10.08.2007 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 30.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme bis zum 31.08.2007 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gebeten.

Die genannten Verfahrensschritte betrafen jeweils auch die zugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen Anregungen ein (siehe Beschlussanlage 1).

Nach Abwägung der Anregungen wurden folgende inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planfassung vorgenommen:

1.

Eine Anregung betraf die festgesetzte Firstrichtung auf den Grundstücken entlang des nördlichen Wirtschaftsweges. Die am Rande eines Bebauungsblockes (Baufeld (B)) liegenden Einzelhausgrundstücke entlang des nördlichen Wirtschaftsweges haben eine um 90 Grad veränderte Firstrichtung als die Häuser im mittleren Bebauungsbereich. Der Bebauungstyp B lässt sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung zu. Auf den Eckgrundstücken wäre aber wegen der festgesetzten Firstrichtung eine Bebauung mit Doppelhäusern nur schwer möglich. Eine ähnliche Situation besteht in den Baufeldern (A). Hier ist neben einer Bebauung mit Einzelhäusern auch eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig, die Firstrichtung ist aber gemäß Planzeichnung giebelständig festgesetzt worden. In den in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Bauflächen ist aber gemäß § 4 (2) der örtlichen Bauvorschriften im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig. Diese

Ausnahmeregelung wird jetzt auch auf die dargestellte Situation im Bereich der Bauflächen (B) ausgedehnt (**s. § 4 (2) in Kap. 3.2, S. 37 der Beschlussanlage Nr. 5 - Begründung und Beschlussanlage Nr. 4, S. 1).**

2.

Im Sinne einer redaktionellen Anpassung wurde die versehentlich gestrichene Festsetzung, dass als Dachform auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig sind, wieder aufgenommen (**s. § 4 (1) in Kap. 3.2, S. 41 der Beschlussanlage Nr. 5 - Begründung und Beschlussanlage Nr. 4, S. 1).**

3.

Des Weiteren wurde für die Geschosswohnungsbaugrundstücke eine Ausnahmeregelung aufgenommen: Hier wird das Zufahrtsverbot von der Groß-Gerauer Straße ausnahmsweise im Bereich der Baufelder C1 und C2 Grundstückszufahrten aufgehoben, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden (**s. Festsetzung B 4.4 in Beschlussanlage Nr. 3, S. 4 und in Kap. 3.2, S. 40 der Beschlussanlage 5 - Begründung**). Sollte sich herausstellen, dass für diese Grundstücke die bisher vorgesehene Bebauung im Geschosswohnungsbau nicht realisierbar ist, könnte hier auch eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen, da keine Gebäudetypen festgesetzt sind. In diesem Fall müssten jedoch einzelne Grundstücke von der Groß-Gerauer Straße aus erschlossen werden, was durch die Ausnahmeregelung ermöglicht wird.

4.

Bei Nr. 32 in der Tabelle der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 51/29 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51.38 wurde außerdem der schriftliche Zusatz, dass im Süden des Gewerbegebietes die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt werden soll, wieder herausgenommen, da die Baulinie weiterhin im Plan festgesetzt wird (**s. Beschlussanlage Nr. 5 - Begründung - Kap. 3.1.8, Tabelle „Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes“, Punkt 32 auf Seite 22).**

Weitere inhaltliche Änderungen ergaben sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht. Die vorgenommenen Anpassungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Aufgrund des Beschlusses zur Planungsbeschleunigung in der Vorlage zur Aufstellung und Billigung dieses Bebauungsplanes am 11.07.2007 erfolgte in der Zeit vom 26.10.2007 bis zum 09.11.2007 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ohne erneuten Billigungsbeschluss. Es erfolgte eine Information des Ausschusses für Umwelt und Technik über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen. Auf

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da diese von den vorgenommenen Änderungen nicht berührt waren.

1.3 Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich zusammen aus:

- dem eigentlichen Erweiterungsbereich (unmittelbar nördlich der Groß-Gerauer Straße) mit den Baugebieten "Allgemeines Wohngebiet (WA)" und "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)",
- Die Flächen für die Lärmschutzwand unmittelbar südlich entlang der BAB A 6

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.38 entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 51/29 und wird begrenzt:

Im eigentlichen Erweiterungsbereich:

- im Norden von den Freiräumen
 - „Auf den Scharhofer Weg“
 - „Steinäcker“
 - „Durch den Grund“
- im Osten von der Bundesstraße 44 (Frankenthaler Straße)
- im Süden durch die Straßenmitte der Groß-Gerauer Straße und weiter östlich von einem zwischen Scharhofer Straße und B 44 sich erstreckenden Gewerbegebiet.
- im Westen von dem Freiraum „Auf der Krümme“.

Diese Fläche beträgt rd. 11,2 ha.

Im Bereich der Lärmschutzwand:

- im Norden, unter Einhaltung eines ca. 2,5 m breiten Abstandsstreifens, von den Fahrspuren bzw. von der südlichen Auffahrtsspur der BAB A 6,
- im Westen vom Streckenkilometer 565 und im Osten vom Streckenkilometer 563 der BAB sowie im Südosten zusätzlich vom Randbereich der B 44,
- im Süden von der Fußkante Autobahnböschung.

Diese Fläche beträgt rd. 2,1 ha.

Gegenüber der Abgrenzung des Geltungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 51/29 wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51.38 am Ende des neuen Ausbaustücks der Ausgasse um den Bereich der neu geplanten Buswendeanlage ergänzt. Der Geltungsbereich wird dadurch um rd. 470 m² vergrößert.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.38:



Die Grundstücke des eigentlichen Erweiterungsbereichs befinden sich zu rd. 92 % in Privatbesitz und zu rd. 8 % im Eigentum der Stadt Mannheim.

2 Planungsvorgaben und Verfahren

2.1 Aussagen des Regionalplans 1994

Der Regionalplan „Unterer Neckar“ weist das Plangebiet gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Siedlungsfläche aus.

2.2 Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1994

Im „MRO“ (vom Gemeinderat am 12.05.1992 als kommunalpolitische Selbstbindung zur Kenntnis genommen) ist der von der Planung betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes 1983 und 2006

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim von 1983 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. In dem jetzt rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 wurde diese Darstellung übernommen.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

2.4.1 Bebauungsplan Nr. 51/29, „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in MA-Sandhofen (Sandhofen-Nord)

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 51/29 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße“ in MA-Sandhofen wird durch den Bebauungsplan Nr. 51.38 geändert. Durch die Planänderungen werden die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt (s. Kap. 1).

Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen wurden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 51.38). Die einzelnen Änderungen sind in Kap. 3 aufgeführt und erläutert.

2.5 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Zulässigkeitsmaßstab wurde nicht wesentlich verändert. Für die Bebauungsplanänderung kam daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

2.6 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Umweltverträglichkeit der Siedlungsentwicklung im Norden von Sandhofen wurde im Bebauungsplan Nr. 51/29 geprüft. Die Belange von Natur und Landschaft wurden berücksichtigt.

Der Wegfall der Straßenbahntrasse innerhalb der Grünfläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet kompensiert die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und die minimale Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Geschosswohnungsbaus (s. auch Kap. 4).

Da sich durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen ergeben, war eine erneute Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nicht erforderlich.

2.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern, als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielsweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder und/oder die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen der Kinderfreundlichkeits- und Sozialvertraglichkeitsprüfung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51/29 untersucht und bewertet.

Die Belange von Kindern wurden im Bebauungsplan Nr. 51/29 berücksichtigt. Da die Planung in den Grundzügen unverändert bleibt, war eine erneute Kinderfreundlichkeitsprüfung nicht notwendig.

2.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet weist eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm der BAB A 6 und der B 44 sowie durch Fluglärm amerikanischer Hubschrauber auf.

Diese Lärmsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51/29 durch ein Lärmgutachten des Büros IBL, Prof. Lutz im Jahr 1991 und durch eine schalltechnische Untersuchung des Stadtplanungsamtes im Jahr 1997 überprüft. Als weitere neu hinzugekommene Lärmquelle wurde damals auch das geplante Gewerbegebiet zwischen B 44 und geplantem WA-Gebiet einbezogen (s. auch Anlage zur Begründung: Begründung des B-Planes Nr. 51/29).

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Bebauungsplan Nr. 51/29 berücksichtigt worden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen wurden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde ein Lärmschutzwall in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/29 einbezogen. Die Ausgangssituation zur Beurteilung der Lärmimmissionen hat sich seither nicht geändert. Die Belange des Immissionsschutzes sind somit auch weiterhin im Änderungsplan berücksichtigt. Ergänzende Untersuchungen oder Maßnahmen waren aufgrund der unveränderten Sachlage nicht erforderlich.

Allerdings wurden die Festsetzungen zu den Anforderungen an Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen neu formuliert und präzisiert (siehe Kap. 3.2 zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz). Dadurch ergibt sich keine inhaltliche Änderung, die Überarbeitung der Festsetzungen zum Lärmschutz diente nur der Klarstellung und der Vollzugserleichterung.

3 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51/29 und Überführung in den Bebauungsplan Nr. 51.38 mit Begründung

Nachfolgend werden die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51/29 in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet. Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen wurden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 51.38).

3.1 Änderungen der Planzeichnung / der zeichnerischen Festsetzungen

Die verschiedenen Änderungen der Planzeichnung und der zeichnerischen Festsetzungen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst.

In der anschließenden Tabelle unter Kap. 3.1.8 sind die Veränderungen gegenüber den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen aufgeführt. Die Nummern der Änderungsbereiche sind in einer Abbildung mit der Gegenüberstellung der alten und neuen Planfassung gekennzeichnet.

In Kapitel 4 wird dargelegt, welche Auswirkungen die Veränderungen auf die Gesamtbilanz der Flächen haben.

3.1.1 Änderungen im Bereich der Grünflächen zwischen eingeschränktem Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet (s. Änderungsbereich 28 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Da die Planungen für die Entwicklung eines zweiten Erweiterungsbereiches aufgegeben wurden, kann die Verlängerung der Stadtbahnlinie nicht mehr verwirklicht werden. Die bisherige Freihaltetrasse für die Stadtbahn innerhalb der Grünzone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet (976 m²) wird deshalb aufgehoben und als Grünfläche festgesetzt.

Weitere Veränderungen im Bereich der Grünfläche ergeben sich durch die umlegungsbedingte Anpassung der Verkehrsflächen. Die westlich angrenzende Straße wird von 10,5 m auf 12 m verbreitert. Gleichzeitig entfällt die provisorische Wendefläche im Norden und die Stellplätze, die in diesem Bereich geplant waren, werden um einige Meter nach Süden verschoben. Insgesamt werden die Verkehrsflächen durch die Änderungen in diesem Bereich um 28 m² reduziert.

Im Nordwesten wird die Grünfläche um 208 m² verringert. Diese Fläche wird der angrenzenden Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau zugeordnet.

Insgesamt wird die Grünfläche aber um 796 m² größer (s. Flächenbilanz und Ausführungen in Kap. 4).

Der Wegfall der Straßenbahntrasse innerhalb der Grünfläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet kompensiert auch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung des Geltungsbereiches (zusätzliche Verkehrsfläche) und die minimale Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Geschosswohnungsbaus (s. Flächenbilanz und Ausführungen in Kap. 4).

3.1.2 Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten für die Errichtung eines Buswendeplatzes (s. Änderungsbereich 29 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Durch den Wegfall der Verlängerung der Straßenbahnlinie ist es notwendig geworden, die bisher als Provisorium angelegte Wendeanlage für einen Bus am Ende der Ausgasse dauerhaft in die Planung zu integrieren. Um langfristig die Bebaubarkeit des Wohnbaugrundstücks im Bereich der provisorischen Wendemöglichkeit zu gewährleisten, muss die Wendeanlage für den Bus nach Norden verschoben werden. Geplant ist die Wendeanlage nun am nördlichen Gebietsrand auf landwirtschaftlichen Flächen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um rd. 467 m² (rd. 304 m² für die Wendeanlage und rd. 164 m² für die unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Fläche) erforderlich geworden.

Die dadurch entstehende zusätzliche Versiegelung wird durch den Wegfall der Straßenbahntrasse kompensiert (s. Flächenbilanz und Ausführungen in Kap. 4).

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines Grabungsschutzbereiches. Nach Auskunft der archäologischen Denkmalpflege wird derzeit keine große Gefahr für archäologische Denkmäler gesehen. Da jedoch ein Restrisiko besteht sind die Baumaßnahmen durch die archäologische Denkmalpflege zu begleiten. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Bebauungsplan Nr. 51/29 enthalten, da auch weitere Flächen innerhalb des Grabungsschutzgebietes liegen.

3.1.3 Änderungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (s. Änderungsbereich 1-17; 20-25 und 30 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Grundsätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem seitlichen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 2,5 m zu privaten Grundstücken festgesetzt. Bisher waren die entsprechenden Abstandsflächen nicht durchgängig vermaßt. Die Abstände werden daher u.U. geringfügig verringert, sie entsprechen aber in jedem Fall den Mindestabständen nach LBO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend grundstücksübergreifend zusammengefasst. Zum Teil wird außerdem die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen

erhöht oder die Zuschnitte vereinfacht. Außerdem werden im Allgemeinen Wohngebiet alle bisher festgesetzte Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Die Flächen für Garagen werden soweit wie möglich bis zur hinteren Baugrenze verlängert, um die Grundstücksausnutzung zu verbessern.

Auf einer Teilfläche wird die Festsetzung zu den zulässigen Haustypen dahingehend verändert, dass nun außer Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sind.

Diese Veränderungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind erforderlich geworden, da die bisherigen Festsetzungen einen sehr engen Rahmen für eine Bebauung gesetzt haben. Damit kann eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen der unveränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

3.1.4 Änderungen im Bereich der Flächen für Geschosswohnungsbau (s. Änderungsbereich 18, 19; 26 und 27 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Im Rahmen der Umlegung wurde festgestellt, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus im Gebiet (rd. 30 % der Wohnbaugrundstücke) im bisherigen Umfang nicht beibehalten werden kann. Es wurde daher geprüft, ob die Flächen für den Geschosswohnungsbau reduziert werden können, ohne Veränderungen an der Erschließung vorzunehmen.

Im Änderungsbereich 19 (s. Tabelle mit der Auflistung der Einzeländerungen in Kap. 3.1.8) erfolgte bereits eine Neueinteilung der Grundstücke im Umlegungsverfahren, die eine Doppelhausbebauung zulässt. Die bisherige GRZ von 0,35 konnte hier weiterhin beibehalten werden. Anstelle einer bisher zulässigen Bebauung mit Einzelhäusern oder Hausgruppen im Geschosswohnungsbau wird eine Bebauung mit den Festsetzungen des Baugebietstyps „B“ (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) vorgenommen. Damit verbleibt auch genügend Spielraum für spätere Veränderungen der Grundstückseinteilungen.

Weitere Veränderungen haben sich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben (Anpassung an die neue Struktur, anstelle der unterbrochenen „Baufenster“ ein durchgängiges „Baufenster“). Die zulässige GRZ wird aber nicht erhöht.

In den verbleibenden Bereichen für den Geschosswohnungsbau (Gebietstypen „C 1 und C 2“, s. Änderungsbereiche 18, 26 und 27 in der Tabelle mit der Auflistung der Einzeländerungen in Kap. 3.1.8) werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Die enge Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen werde damit zugunsten einer flexibleren Gestaltungsoption verändert. Außerdem wird hier die sehr eng bemessene Festsetzung der GRZ geringfügig um 0,05 von 0,35 auf 0,4 erhöht. Ein Grundstück des Geschosswohnungsbaus im Nordosten, westlich der öffentlichen Grünfläche, wird um 208 m² vergrößert.

Durch die Veränderung der GRZ und die zusätzliche Grundstücksfläche hat sich der Versiegelungsgrad im Bereich des verbleibenden Geschosswohnungsbaus um 1178 m² erhöht. Die dadurch entstehende zusätzliche Versiegelung wird durch den Wegfall der Straßenbahntrasse weitestgehend kompensiert (s. Kap. 4).

Grundsätzlich werden auch die engen zeichnerischen Festsetzungen für die Tiefgaragenstandorte gelockert. Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, außer an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Auch hierdurch kann eine flexiblere Gestaltungsoption erreicht werden, indem Tiefgaragen jetzt auch vollständig unter den Gebäuden angeordnet werden dürfen.

3.1.5 Änderung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (s. Änderungsbereich 31 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Die Festsetzung der Geschossigkeit für den Kindergarten erfolgt nur als Maximum und nicht zwingend 2-geschossig. Damit wird der Gestaltungsspielraum erhöht (s. Änderungsbereich 31 in der Tabelle mit der Auflistung der Einzeländerungen in Kap. 3.1.8).

Sollte für den Kindergarten, nachdem die Bebauung des Gebietes weitgehend erfolgt ist, ein entsprechender Bedarf nicht festgestellt werden, ist als Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Allgemeine Wohnnutzung festgesetzt (Begründung s. textliche Festsetzung B 1.3 unter Kap. 3.2)

3.1.6 Änderung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (s. Änderungsbereich 32 in der Tabelle in Kap. 3.1.8)

Die Festsetzung der Geschossigkeit wurde gestrichen, es wird nur die Wandhöhe festgesetzt. Außerdem ist die Dachneigung mit 0-35° festgesetzt (vorher 30-35°), die zulässige Dachform wird nicht mehr vorgeschrieben. Die Baulinie ist im Süden durch eine Baugrenze ersetzt worden.

Durch diese Änderungen werden ebenfalls die Gestaltungsspielräume erhöht.

Stellplätze im südlichen Straßenraum werden der gewerblichen Baufläche zugeordnet. Diese wurden ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche reduziert sich damit in diesem Bereich um 372 m² bzw. die Fläche des Gewerbegebietes erhöht sich entsprechend. Da im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, wird die Versiegelung für diese Flächen etwas geringer (um 74 m², s. auch Kap. 4)¹.

¹ Dabei ist die gesamte Gewerbefläche zu betrachten. Da die Stellplatzflächen selber einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen werden, müssen im Gewerbegebiet die entsprechenden Flächenanteile unversiegelt belassen werden.

3.1.7 Allgemeine Änderungen durch die Digitalisierung der Planzeichnung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51/29 digitalisiert. Grundlage für die Umsetzung war zum einen der Entwurf des Umlegungsplanes und zum anderen der analoge Bebauungsplan.

Die Grundstückseinteilung der Umlegung erforderte eine kleinteilige Anpassung in Teilbereichen, so z.B. Verschiebung der Trennlinie unterschiedlicher Nutzungen aufgrund der tatsächlichen Grundstückseinteilung im Umlegungsplan. Durch diese geringfügigen Anpassungen ergeben sich jedoch keine Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen einzelner Baufelder: Wenn die Baustruktur durch neue Grundstückseinteilungen verändert wurde (z.B. wenn vorher Einzelhäuser als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung vorgesehen waren und durch die Umlegung Doppelhäuser geplant sind), waren gem. Festsetzung auch bisher die entsprechenden Haustypen zulässig.

Bei der Digitalisierung wurde auf die Darstellung unverbindlicher Hinweise (z.B. geplante Gebäude, „P“ für Parken im öffentlichen Straßenraum) o.ä.) verzichtet, da sich hier im Laufe des Umlegungsverfahrens weitere Änderungen innerhalb des Zulässigkeitsrahmens ergeben können.

Dadurch wird der Plan auf die wesentlichen Inhalte, nämlich die verbindlichen Festsetzungen, konzentriert.

3.1.8 Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes

Im Folgenden werden die rechtskräftige Planung und der Änderungsplan gegenübergestellt. Die im Änderungsplan eingetragenen Nummern kennzeichnen die Änderungsbereiche in der Planzeichnung. In der anschließenden Tabelle sind die Veränderungen in den jeweiligen nummerierten Teilbereichen beschrieben.

Abbildung: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 51/29 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51.38

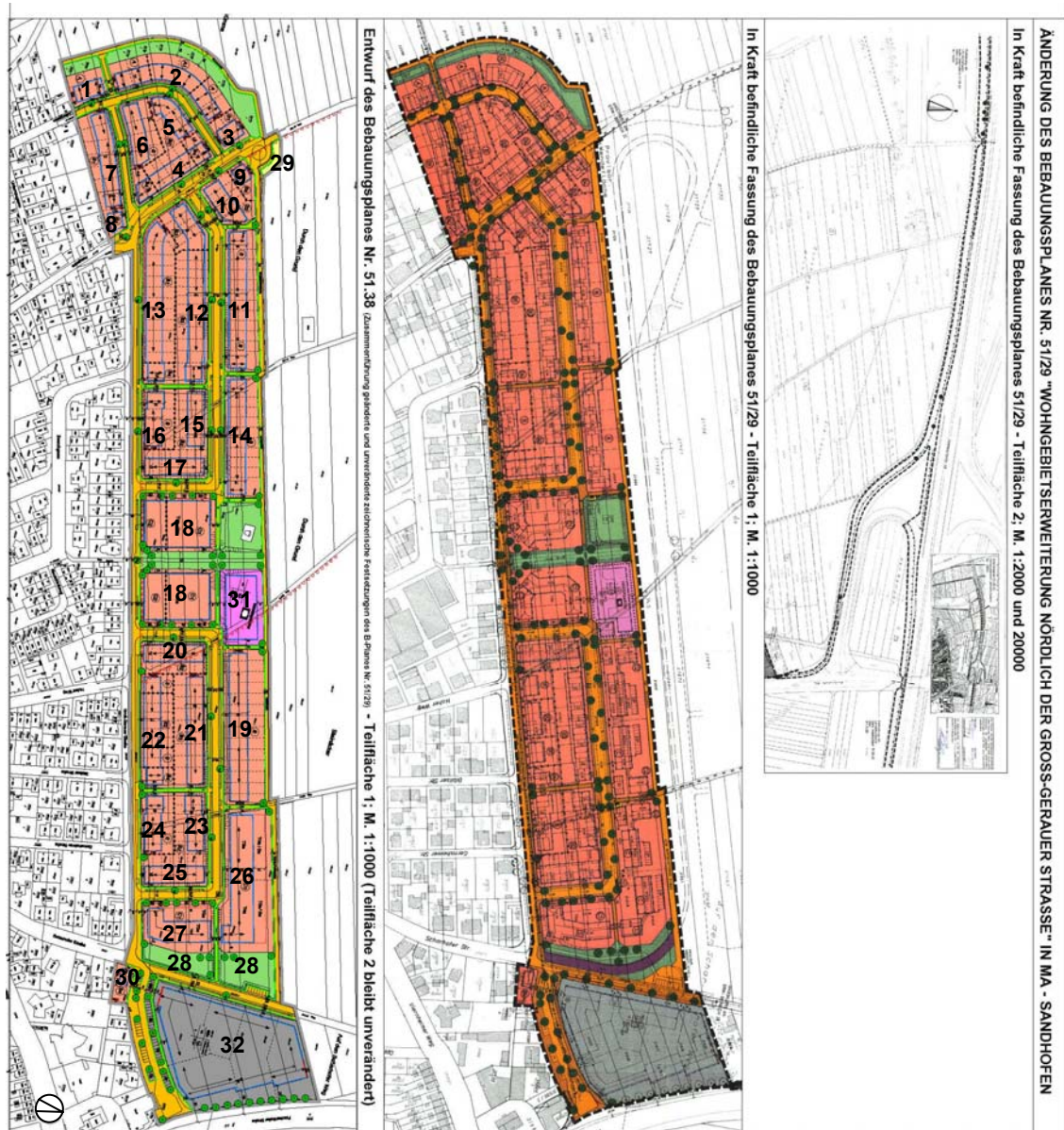


Tabelle: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes

Nr. (s. Abb.)	Änderung in der Planzeichnung
1	<ul style="list-style-type: none"> Die Freihaltetrasse eines Abwasserkanals erfordert den Wegfall der Fläche für Garagen im Norden. Die Baugrenze wird im Norden in einem Abstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
2	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“ (bisher drei „Baufenster“), Trennung der Gebietstypen A und A1 nur durch Planzeichen 15.14 PlanzV '90 zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen. Die Abstände der Baugrenzen werden im Norden zum angrenzenden Grundstück mit 2,5 m festgelegt. Die Abstände der Baugrenzen werden im Süden zum Weg mit 3 m festgelegt. Wegen der Freihaltetrasse eines Abwasserkanals darf ein 0,5 m breiter Streifen direkt nördlich des Weges nicht bebaut werden. Die Garagenfläche wird daher hier zurückgenommen und nimmt die verbleibenden 2,5 m zwischen Weg und Baugrenze ein.
3	<ul style="list-style-type: none"> Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird um 2 m auf 15 m erhöht.
4	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“ (bisher drei „Baufenster“), Trennung B2 und B4 nur durch Planzeichen 15.14 PlanzV '90 zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt im mittleren Teil 15 m, im Bereich B4 wird Bautiefe um 2 m von 13 auf 15 m erhöht. Die Fläche für Garagen im Süden wird entfernt.
5	<ul style="list-style-type: none"> Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Süden vergrößert und bis zur angrenzenden Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 15 m durchgezogen.
6	<ul style="list-style-type: none"> Die Umlegungsplanung sieht eine Doppelhausbebauung vor (bisher waren Einzelhäuser geplant). Die Bautiefe wird von 13 m auf 14 m erhöht und im Nordosten bis zur Grundstücksgrenze mit Grenzabstand 2,5 m vergrößert.
7	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“. Die Bautiefe wird von 12 m bzw. 11 m auf 14 m erhöht. Im Osten wird eine Fläche für Garage ergänzt.
8	<ul style="list-style-type: none"> Die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert, Westen Grenzabstand 2,5 m, im Süden und Osten 3 m, im Norden auf 3,5 m vergrößert (Kanaltrasse berücksichtigt). Die Garagenfläche wird auf geändertes „Baufenster“ angepasst. Die zwingende Firstrichtung wird entfernt.
9	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird von 13 m auf 15 m erhöht.
10	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird im südwestlichen Teil von 15 m auf 16 m erhöht, im nordöstlichen Teil wird der Abstand zur Straße von 5 auf 3 m reduziert und die Bautiefe auf 18 m erhöht (wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt). Im Osten zur Verkehrsfläche wird der Abstand der Baugrenze von 4 m auf 3 m reduziert, hier war bisher eine Garagenfläche mit ca. 1 m (unvermaßt) Abstand zum Weg eingetragen.
11	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird im westlichen und östlichen Grundstück von 15 m auf 16 m erhöht. Im mittleren Bereich wird die Bautiefe von 13 m auf 16 m erhöht, auf dem östlichen Grundstück wird der Abstand zur Verkehrsfläche von 5 m auf 3 m reduziert. Die Baulinien im Osten und Westen werden durch Baugrenzen ersetzt.
12	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“. Die Bautiefe wird durchgängig mit 15 m festgelegt und damit in den meisten Bereichen um 1 bis 2 m erhöht. Der Abstand zur Verkehrsfläche wird bis auf das letzte Grundstück im Osten mit 3 m festgelegt und damit im Westen beim Grundstück in der Kurve um 2 m reduziert (bisher 5 m). Die Baulinie im Osten wird durch eine Baugrenze ersetzt.
13	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“. Die Bautiefe wird durchgängig mit 15 m festgesetzt und damit überall um 1 bis 2 m erhöht. Die Baulinie im Osten wird durch eine Baugrenze ersetzt.

Tabelle: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes

Nr. (s. Abb.)	Änderung in der Planzeichnung
14	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe auf dem westlichen und östlichen Grundstück wird von 15 auf 16 m erhöht, der Abstand zur Verkehrsfläche wird von 5 m auf 3 m reduziert und an den Bereich 11 angepasst. Im mittleren Bereich wird die Bautiefe von 13 m auf 16 m erhöht. Die Baulinien im Osten und Westen werden durch Baugrenzen ersetzt.
15	Keine Änderung.
16	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird von 13 bzw. 14 m auf 15 m erhöht. Im Westen wird die Fläche für Garage ergänzt.
17	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird von 14 m auf 15 m erhöht.
18	<ul style="list-style-type: none"> Die überbaubare Grundstücksfläche wird deutlich vergrößert. Grenzabstände zur Verkehrsfläche im Süden und zum Grünbereich zwischen den Baufeldern 3 m, nach Norden 5 m, zur Verkehrsfläche im Osten bzw. Westen 6,5 m. Es werden keine separate Fläche für TG mehr dargestellt, die Zulässigkeit wird nur noch über textliche Festsetzung geregelt. Die GRZ wird auf 0,4 erhöht (vorher 0,35).
19	<ul style="list-style-type: none"> Wegfall des Geschosswohnungsbaus (Gebietstyp C und C2, s. Kap. 3.2 der Begründung). Grundstücksneueinteilung für Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung (Gebietstyp B, s. Kap. 3.2 der Begründung). Die GRZ bleibt unverändert bei 0,35. Reduzierung der Bauhöhe (max. 6,8 m, bisher 7,6 m bzw. 10,5 m). Die überbaubare Grundstücksfläche wird an die geänderte Planung angepasst: Tiefe 16 m, Abstand zur Straße 5 m.
20	Keine Änderung.
21	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird von 13 m bzw. 14 m auf durchgängig 15 m erhöht.
22	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem durchgängigen „Baufenster“. Die Bautiefe wird von 13 m bzw. 14 m auf durchgängig 15 m erhöht. Änderung der Festsetzung des Gebietstyps B1 (nur Doppelhäuser zulässig) in Gebietstyp B (Einzel- und Doppelhäuser zulässig).
23	Keine Änderung.
24	<ul style="list-style-type: none"> Die Bautiefe wird von 13 m auf durchgängig 15 m erhöht. Im Osten wird eine Fläche für Garagen ergänzt.
25	Keine Änderung
26	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung des Gebietstyps C1 für den Bereich für Geschosswohnungsbau. Die überbaubare Grundstücksfläche wird grundlegend geändert. Das Grundstück wird im Nordosten um 208 m² erweitert und die angrenzende Grünfläche entsprechend reduziert. Festsetzung, dass TG innerhalb „Baufenster“ zulässig sind (gem. Textfestsetzung). Auf Fläche nördlich des „Baufensters“ sind TGa oder Ga zulässig. Garagen sind dann gem. Textfestsetzung Höhengleich mit der südlich angrenzenden Tiefgaragenebene anzulegen. Ein Einfahrtsbereich für Garagen wurde nicht mehr festgesetzt. Die GRZ wird von 0,35 auf 0,4 erhöht.
27	<ul style="list-style-type: none"> Die überbaubare Grundstücksfläche wird etwas vergrößert. Die Fläche für TG wird verändert. Die GRZ wird auf 0,4 erhöht. Im Süden wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Tabelle: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Planung und des Änderungsplanes

Nr. (s. Abb.)	Änderung in der Planzeichnung
28	<ul style="list-style-type: none"> Wegfall der Trasse für die Straßenbahn (976 m²) – Verringerung der versiegelten Fläche und Einbeziehung der Freihaltetrasse in die Grünfläche. Gleichzeitig wird die Grünfläche bedingt durch das Umlegungsverfahren geringfügig verändert (208 m² an Fläche für Geschosswohnungsbau, s. Nr. 26). Weitere Veränderungen der Grünfläche ergeben sich durch umlegungsbedingte Anpassung der Verkehrsflächen. Die Verkehrsfläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche wird von bisher 10,5 m auf 12 m verbreitert. Die provisorische Wendefläche im Norden entfällt und die Stellplätze, die in diesem Bereich geplant waren, werden um einige Meter nach Süden verschoben. Außerdem wird eine Wegeverbindung durch die Grünfläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Insgesamt werden die Verkehrsflächen an dieser Stelle um 28 m² reduziert. Die Grünfläche wird insgesamt um 796 m² größer.
29	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des Geltungsbereichs, Einbeziehung der Buswendeanlage (304 m²) und der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (164 m²).
30	Keine Änderung
31	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für Gemeinbedarf: Festsetzung der Geschossigkeit als Maximum und nicht zwingend. Als Folgenutzung für einen Kindergarten wird eine Allgemeine Wohnnutzung festgesetzt (s. textliche Festsetzung B 1.3 unter Kap. 3.2 der Begründung).
32	<ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung der Geschossigkeit wird gestrichen, es wird nur die Wandhöhe festgesetzt Die Dachneigung wird mit 0-35° festgesetzt (vorher 30-35°), die zulässige Dachform wird nicht mehr festgesetzt. Im südlichen Straßenraum werden Stellplätze der gewerblichen Baufläche zugeordnet. Diese werden ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche reduziert sich damit in diesem Bereich um 372 m² bzw. die Fläche des Gewerbegebietes erhöht sich entsprechend.
	<p>Weitere Änderungen im Gesamtplan (ohne Nummernzuordnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wurde von einer standortgenauen Festsetzung der Bäume zugunsten einer flexibleren Festsetzung unter Beibehaltung der Gesamtzahl abgesehen. Die Baumpflanzungen wurden nicht als Einzelstandorte sondern als Pflanzbereiche mit festgelegter Anzahl der Bäume festgesetzt. Dadurch wird eine bessere Planlesbarkeit erreicht. Die Standorte können bedarfsgerecht mit der Straßenplanung und den Grundstückszugängen abgestimmt werden. Im privaten Bereich und in den öffentlichen Grünflächen wurden weiterhin Einzelstandorte festgesetzt. Die vorliegende Straßenplanung mit entsprechender Einteilung der Verkehrsfläche und der Straßenböschungen wurde in die Planzeichnung übernommen.

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Änderungen der textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
RECHTSGRUNDLAGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Planung geltenden Rechtsgrundlagen.
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)	<i>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007</i>	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	<i>BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)</i>	
Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)	Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)	
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)	<i>GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005</i>	
IV SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN	<i>B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO</i>	Zur Klarstellung erfolgt eine Trennung zwischen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO (Teil B), nachrichtlichen Übernahmen (Teil C), schriftlichen Hinweisen (Teil D) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO). Die jeweiligen Buchstaben werden nachfolgend den entsprechenden Festsetzungen zugeordnet.
<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE</u> <i>(gem. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)</i>	Die nachfolgende Tabelle dient nur der Übersicht, die Nutzungsschablonen werden im Plan festgesetzt.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

Gebiets- bezeich.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach- form	Bauweise o=offen g=ge- schlossen	Traufhö- h. Schnittp. s. Ziff. 2.2	Gebiets- bezeich.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach- form	Bauweise o=offen g=geschlo- ssen	TraufWand - höhen Schnittpunkte s. Ziff. 2.2.1	Da der beschriebene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK Dachhaut die Wandhöhe beschreibt wird das Wort „Traufhö- he“ in „Wandhöhe“ geändert.
A	WA	0,3	0,6	SD	o Einzelhäu- ser sowie Hausgrup- pen zul.	3,60 – 3,90 m	A	WA	0,3	0,6	SD	o Einzelhäu- ser sowie Hausgrup- pen zul.	3,60 – 3,90 m	
A1	WA	0,35	0,7	SD	o; nur Einzelhäu- ser zuläs- sig	3,60 – 3,90 m	A1	WA	0,35	0,7	SD	o; nur Einzelhäu- ser zuläs- sig	3,60 – 3,90 m	
B	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Einzel- u. Doppel- häuser zulässig	6,50 – 6,80 m	B	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Einzel- u. Doppel- häuser zulässig	6,50 – 6,80 m	
B1	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Doppel- häuser zulässig	6,50 – 6,80 m	B1	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Doppel- häuser zulässig	6,50 – 6,80 m	
B2	WA	0,4	1,0	SD	o/g; nur Hausgrup- pen zulässig	6,50 – 6,80 m	B2	WA	0,4	1,0	SD	o/g; nur Hausgrup- pen zulässig	6,50 – 6,80 m	
B3	WA	0,35	0,9	SD	o/g; Einzel- u. Doppel- häuser sowie Hausgrup- pen zulässig	6,50 – 6,80 m	B3	WA	0,35	0,9	SD	o/g; Einzel- u. Doppel- häuser sowie Hausgrup- pen zulässig	6,50 – 6,80 m	
B4	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Einzelhäu- ser zuläs- sig	6,50 – 6,80 m	B4	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Einzelhäu- ser zuläs- sig	6,50 – 6,80 m	

Stadt Mannheim							Stadt Mannheim							
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998							Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007							Begründung der Änderung
B5	WA	0,35	0,9	SD	o; nur Einzelhäu- ser zuläs- sig	6,50 – 6,80 m								B5 entfällt, da identisch mit B4
C	WA	0,35	1,2	SD	o; Einzelhäu- ser bzw. Hausgrup- pen zulässig	10,00 – 10,50 m								C wird mit C 1 zusammengefasst und entfällt daher.
C1	WA	0,35	1,2	SD/W D	g; nur Hausgrup- pen zulässig	10,00 – 10,50 m	C1	WA	0,4 0,35	1,2	SD/W D	o g; nur Hausgrup- pen zulässig	10,00 – 10,50 m	<p>Im Bereich des Geschosswohnungsbaus war die GRZ mit 0,35 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden. Insgesamt könnten damit 52,5 % der Grundstücksflächen baulich in Anspruch genommen werden. Dies ist für den Geschosswohnungsbau sehr eng bemessen, da hier in der Regel mehr Stellplatzflächen benötigt werden, als bei Ein- oder Zweifamilienhäusern.</p> <p>Die GRZ wurde daher auf 0,4 erhöht.</p> <p>Als Bauweise wurde anstelle einer geschlossenen Bauweise mit Hausgruppen eine offene Bauweise festgesetzt. Damit können Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m errichtet werden.</p> <p>Geschosswohnungsbauten weichen von einer „klassischen“ Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise ab. Die Festsetzung des Haustyps ist bei Geschosswohnungsbauten nicht notwendig und wurde daher gestrichen.</p>
C2	WA	0,35	0,9	SD/W D	o; Einzelhäu- ser bzw. Hausgrup- pen zulässig	7,20 – 7,60 m	C2	WA	0,4 0,35	0,9	SD/W D	o; Einzelhäu- ser bzw. Hausgrup- pen zulässig	7,20 – 7,60 m	<p>Geschosswohnungsbauten weichen von einer „klassischen“ Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise ab. Die Festsetzung des Haustyps ist bei Geschosswohnungsbauten nicht notwendig und wurde daher gestrichen.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

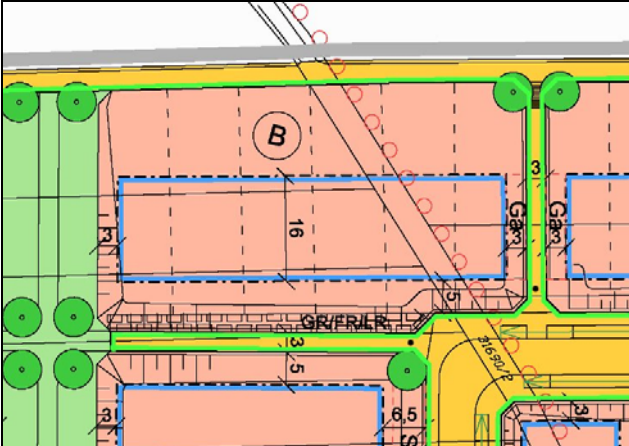
1 <u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	B 1 <u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	B 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) <i>(§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)</i>	Redaktionelle Überarbeitung.
1.1.1 Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.	B 1.1.1 Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.	Redaktionelle Überarbeitung, Nennung der entsprechen- den Anlagen zur Klarstellung.
1.1.2 Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	B 1.1.2 Ausnahmen i. S. d. gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes <i>(Gartenbaubetriebe und Tankstellen).</i>	Redaktionelle Überarbeitung, Nennung der entsprechen- den Anlagen zur Klarstellung.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

1.1.3	Die mit [S] gekennzeichneten Bauflächen für (WA) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorrangig Wohngebäuden vorzubehalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.	B 1.1.3 — Die in der Planzeichnung mit [S] gekennzeichneten Bauflächen für (WA) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorrangig Wohngebäuden vorzubehalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.	Festsetzung entfällt, da es keine Mittel mehr für den sozialen Wohnungsbau gibt (Wegfall der Landesförderung).
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	B 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)	Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (Festsetzungen IV 1.2 und IV 7.2 im Bebauungsplan Nr. 51/29) wurden zusammengeführt und redaktionell überarbeitet, um die Verständlichkeit und den Vollzug zu erleichtern. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
1.2.1	Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEx) sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	B 1.2.1 Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEx) sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).	Es wurde ergänzt, dass sich die Eigenschaft „nicht wesentlich störend“ auf den § 6 Abs. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind und die das Wohnen nicht wesentlich stören) bezieht. Dies erlaubt eine genauere Abgrenzung der zulässigen von den nicht zulässigen Anlagen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
1.2.2 Generell nicht zulässig ist Einzelhandel, dagegen ausnahmsweise zulässig ist für die künftig ansässigen Gewerbebetriebe als Nebenerwerb ein Einzelhandel mit jeweils branchenbezogenen Artikeln sowie zugehörigem Reparaturservice.	B 1.2.2 <i>Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.</i> <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen mit branchenbezogenen Artikeln, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und/ oder Baumasse untergeordnet sind.</i>	Keine inhaltliche Änderung, lediglich Präzisierung zum besseren Verständnis. Die gesonderte Erwähnung eines Reparaturservices ist entbehrlich, da diese Anlagen keinen Einzelhandel darstellen.
1.2.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen).	B 1.2.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO.	Nur Klarstellung. Anlagen für sportliche Zwecke waren bereits durch die Festsetzungen unter Nr. 1.2.1 des Bebauungsplans 51/29 unzulässig, auch wenn sie nicht ausdrücklich erwähnt wurden.
1.2.4 Ausnahmen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).	B 1.2.4 Ausnahmen i. S. d. gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).	Redaktionelle Überarbeitung.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
	<i>B 1.2.5 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</i>	Nur Klarstellung. Diese Anlagen waren bereits durch die Festsetzung IV 1.2.4 des Bebauungsplans 51/29 zulässig, auch wenn sie nicht ausdrücklich erwähnt wurden.
1.2.5 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Stellplätze ist mit Hinblick auf Festsetzung 8.3.4 zulässig.	B 1.2.5 — Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Stellplätze ist mit Hinblick auf Festsetzung 8.3.4 zulässig.	Die Festsetzung kann entfallen. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig und muss nicht gesondert festgesetzt werden. Die Festsetzung nach 8.3.4, die Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorschreibt, gilt unabhängig davon.


Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
	<p><i>Für diesen Bereich gelten dann die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete mit der Gebietsbezeichnung B (s. nachfolgende Abbildung).</i></p> 	<p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Falle einer Nachnutzung für den Wohnungsbau nicht grundlegend verändert. Die zulässige GRZ würde sich geringfügig von 0,4 auf 0,35 verringern, die zulässige GFZ von 0,8 auf 0,9 leicht erhöhen. Die grundlegenden Planungsziele werden damit nicht verändert.</p> <p>Da für die Gemeinbedarfsfläche im Baulandumlegungsverfahren ein günstigerer Baulandwert angesetzt ist, wird in der Baulandumlegung eine Vereinbarung aufgenommen, dass die Stadt Mannheim den Differenzbetrag bei einer späteren Inanspruchnahme der Folgenutzung für den Wohnungsbau nachträglich entrichtet. Dem stehen mögliche Verkaufserlöse gegenüber.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	B 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB <i>und §§ 16 ff. BauNVO</i>)	Ergänzung der allgemeinen Rechtsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO).	<p>B 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO).</p> <p>B 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) c) der Höhe der baulichen Anlagen und/oder d) der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse <p>Die zulässigen Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt sind.</p>	Allgemeine Zusammenfassung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung unter B 2.1; weitere Einzel festsetzungen sind in den nachfolgenden Punkten festgelegt.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

<p>2.1.1 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.</p>	<p>B 2.4.12 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.</p>	
<p>2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Die Traufhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut – darf folgende Maße nicht über- bzw. (teilweise) nicht unterschreiten:</p>	<p>B 2.23 Höhe der baulichen Anlagen</p> <p>B 2.3.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude – gemessen – darf folgende die in der Planzeichnung festgesetzten Maße nicht über- bzw. (teilweise) nicht unterschreiten:.</p>	<p>Keine inhaltliche Änderung, nur Umformulierung. Da der beschriebene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK Dachhaut die Wandhöhe beschreibt wird das Wort „Traufhöhe“ in „Wandhöhe“ geändert (entspricht damit der Terminologie der Landesbauordnung).</p> <p>Die Wandhöhen werden in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.</p>

<p>2.2.1 Traufhöhen im (WA)-Gebiet, Schemaschnitte zu den Gebietsbezeichnungen (A) – (C):</p> 	<p>2.2.1 Traufhöhen im (WA)-Gebiet, Schemaschnitte zu den Gebietsbezeichnungen (A) – (C):</p>	<p>Die Wandhöhen werden in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt, die Schemaschnitte können daher entfallen.</p>
--	--	--

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>2.2.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)</p> <p>1. beim Flachbau (bauliche Anlagen A und B) 0,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,0 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoss untergebracht werden. Von den unter 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (A) kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.</p> <p>2. beim Geschosswohnungsbau (bauliche Anlagen C) 1,30 m nicht überschreiten.</p>	<p><i>B 22.23.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante)</i></p> <p>1. <i>auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung A, A1, B, B1, B2, B3 und B4</i> <i>0,50 m nicht überschreiten.</i></p> <p>Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,0 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoss untergebracht werden. Von den unter <i>B 22.23.1</i> festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (<i>A</i>) kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.</p> <p>2. <i>auf den Baugrundstücken mit der Gebietsbezeichnung C1 und C2</i> <i>1,30 m nicht überschreiten.</i></p>	<p>Keine inhaltliche Änderung, die Bezeichnung „Flachbau“ wird gestrichen und durch die Gebietsbezeichnung der Baugrundstücke in der Planzeichnung ersetzt.</p>
<p>2.2.3 Traufhöhen im (GEx)-Gebiet:</p> <p>2-geschossige Gebäude: 6,50 – 8,00 m</p>	<p>2.2.3 Traufhöhen im (GEx)-Gebiet:</p> <p>2-geschossige Gebäude: 6,50 – 8,00 m</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen, die Wandhöhe im Gex wird in der Planzeichnung festgesetzt.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	B 3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1	<p>Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.) um max. 1,50 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:</p> <p>Die Summe der untergeordneten Bauteile darf</p> <ul style="list-style-type: none"> • straßenseitig nicht mehr als 1/3, • garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2 <p>der Gebäudelänge betragen.</p>	B 3.1	<p>Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.) um max. 1,50 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:</p> <p>Die Summe der untergeordneten Bauteile darf</p> <ul style="list-style-type: none"> • straßenseitig nicht mehr als 1/3, • garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2 <p>der Gebäudelänge betragen.</p>	
3.2	<p>Bei Hausgruppen (Reihenhäusern/ Gebietsbezeichnungen (B2) und (B3)) dürfen die an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglichst spiegelbildlich anzuordnenden, 5,0 m tiefen Garagenvorplätze auch im Obergeschoss nicht überbaut werden.</p>	3.2	<p>Bei Hausgruppen (Reihenhäusern/ Gebietsbezeichnungen (B2) und (B3)) dürfen die an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglichst spiegelbildlich anzuordnenden, 5,0 m tiefen Garagenvorplätze auch im Obergeschoss nicht überbaut werden.</p>	Die Festsetzung ist nicht zwingend notwendig und kann entfallen.

Stadt Mannheim		
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
3.3 In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind auch Hausgruppen zulässig.	3.3 In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind auch Hausgruppen zulässig.	Die textliche Festsetzung kann entfallen, der zulässige Haustyp ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
3.4 In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser zulässig.	3.4 In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser zulässig.	Die textliche Festsetzung kann entfallen, der zulässige Haustyp ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
3.5 In den mit (B3) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.	3.5 In den mit (B3) gekennzeichneten Bereichen sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.	Die textliche Festsetzung kann entfallen, der zulässige Haustyp ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
3.6 In den mit (A) und (B3) gekennzeichneten Bereichen ist nur im Falle von Doppelhäusern und Hausgruppen gemäß 3.3 und 3.5 die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig.	§ 4 (2) 3.6 In den <i>in der Planzeichnung</i> mit (A) und (B)-(B3) gekennzeichneten Bereichen <i>Bauflächen</i> ist nur im Falle von Doppelhäusern und einer Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern gemäß 3.3 und 3.5 die Abweichung von der senkrecht zur Straßenflucht eingetragenen Richtung der Firstlinien zulässig.	Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung wird in die Satzung über örtliche Bauvorschriften übernommen, da es sich um eine gestalterische Festsetzung (Gestaltung baulicher Anlagen) handelt. Im Bereich der Bauflächen mit der Bezeichnung „B3“ wurde die zulässige Firstrichtung aufgrund einer Veränderung der Grundstückszuschnitte parallel zur Straße festgesetzt. Die Festsetzung gilt damit nur noch für die Bauflächen (A). Änderung aufgrund von Anregungen im Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (s. auch § 4 (2) in Beschlussanlage Nr. 4, S. 1): Die am Rande eines Bebauungsblockes (Baufeld (B)) liegenden Einzelhausgrundstücke entlang des nördlichen Wirtschaftsweges haben eine um 90 Grad veränderte Firstrichtung als die Häuser im mittleren Bebauungsbereich. Der Bebauungstyp B lässt sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung zu. Auf den Eckgrundstücken wäre aber wegen der festgesetzten Firstrichtung eine Bebauung mit Doppelhäusern nur

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
			schwer möglich. Die Ausnahmefestsetzung wird daher auch für den Bereich (B) übernommen.
3.7	Bauliche Anlagen (GEx)-Gebiet	B 3.27 Bauliche Anlagen (GEx)-Gebiet	
3.7.1	Zwischen den mit ← g. B. → gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen ist eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung zu errichten. Innerhalb eines Grundstückes sind solche Bereiche vor den nicht gekennzeichneten Bereichen zu bebauen.	B 7.1 Zwischen den <i>in der Planzeichnung</i> mit ← g. B. → gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücks flächen ist eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung zu errichten. Innerhalb eines Grundstückes sind solche Bereiche vor den nicht gekennzeichneten Bereichen zu bebauen.	Der erste Teil der Festsetzung wurde zur Klarstellung um einzelne Worte ergänzt. Der zweite Teil der Festsetzung wird gestrichen, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.
4	<u>Stellplätze; Garagen; sonstige Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)	B 4 <u>Stellplätze; Garagen; sonstige Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)	
4.1	Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.	B 4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.	

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m³ u. ä.</p>	<p>B 4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen <i>und Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO</i> nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> <p><i>Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Gebäudekante zulässig.</i></p> <p><i>Ausgenommen-Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen</i> sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m³ u. ä. <i>zulässig.</i></p>	<p>Klarstellung / Präzisierung der damaligen Planungsziele, keine inhaltliche Änderung.</p>
<p>4.3 Tiefgaragen sind nur in den mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen zulässig.</p>	<p>B 4.3 Tiefgaragen sind nur in den <i>in der Planzeichnung</i> mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen <i>und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen</i> zulässig.</p> <p><i>In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich TGa/Ga sind Tiefgaragen oder Garagen zulässig. Garagen</i></p>	<p>In den Bereichen für den Geschosswohnungsbau wurden Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für die Tiefgaragen vorgenommen (s. Kap. 3.1.3). Die textliche Festsetzung wurde daran angepasst.</p> <p>Mit nebenstehenden Festsetzung wird auf die Höhenunterschiede im nördlichen Plangebiet im Bereich des Geschosswohnungsbau reagiert. Die rückwärtigen Bereiche liegen hier tiefer, etwa auf Niveau einer Tiefgarage oder eines Kellergeschosses.</p>

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<i>sind Höhengleich mit der Tiefgaragenebene der südlich angrenzenden Gebäude anzulegen.</i>	
		B 4.4 <i>Ausnahmsweise sind in der Groß-Gerauer Straße im Bereich der Baufelder C1 und C2 Grundstückszufahrten zulässig, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden.</i>	Änderung aufgrund von Anregungen im Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (s. auch Beschlussanlage Nr. 3, S. 5): Für die Geschosswohnungsbaugrundstücke wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen: Hier wird das Zufahrtsverbot von der Groß-Gerauer Straße ausnahmsweise im Bereich der Baufelder C1 und C2 Grundstückszufahrten aufgehoben, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden. Sollte sich herausstellen, dass für diese Grundstücke die bisher vorgesehene Bebauung im Geschosswohnungsbau nicht realisierbar ist, könnte hier auch eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen, da keine Gebäudetypen festgesetzt sind. In diesem Fall müssten jedoch einzelne Grundstücke von der Groß-Gerauer Straße aus erschlossen werden, was durch die Ausnahmeregelung ermöglicht wird.
5	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> (§ 74 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)	<i>Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</i>	Redaktionelle Anpassung.
5.1	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 74 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)	B 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen <i>zur Herstellung des Straßenkörpers</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und § 74 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 LBO	Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind nach BauGB zu treffen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>5.1.1 Durch Straßen-, Wege- und Geländeanhebungen erforderlich werdende Aufschüttungen und Böschungen sind sowohl im Vorgarten, als auch im seitlichen Bereich (z. B. Eckgrundstück) auf den Grundstücken zu dulden.</p>	<p>5.1.1 Durch Straßen-, Wege- und Geländeanhebungen erforderlich werdende Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen) sind sowohl im Vorgarten, als auch im seitlichen Bereich (z. B. Eckgrundstück) auf den Grundstücken zu dulden.</p>	<p>Die Festsetzung wird umformuliert. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung.</p>
<p>5.1.2 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. 5.1.1 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.</p>	<p>§ 3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 74 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)</p> <p>5.1.2 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. B 5 5.1.4 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude haben die Gestaltung der Grundstücke zum Inhalt und sind der Satzung über örtliche Bauvorschriften zuzuordnen.</p> <p>Redaktionelle Anpassung an neue Nummerierung.</p>
<p>5.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p>	<p>§ 4 5. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p>	
<p>5.2.1 Als Dachform sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° – 40°</p>	<p>§ 4 (1) 5.2.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung</p>	<p>Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird für alle Bauflächen in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Änderung aufgrund von Anregungen im</p>

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
festgesetzt. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.		<i>festgesetzt.</i> Als Dachform sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° – 40° festgesetzt. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.	Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (s. auch Beschlussanlage Nr. 4, S. 1): Im Sinne einer redaktionellen Anpassung wurde die versehentlich gestrichene Festsetzung, dass als Dachform auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig sind, wieder aufgenommen.
5.2.2	Für das (GEx)-Gebiet wird eine Dachneigung von 30° – 35° festgesetzt.	D 5.2.2 – Für das (GEx)-Gebiet wird eine Dachneigung von 30° – 35° festgesetzt.	Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird für alle Bauflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Die textliche Festsetzung kann daher entfallen.
5.2.3	Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.	§ 4 (3) 5.2.3 Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.	
5.2.4	Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten	§ 4 (4) 5.2.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu	

Stadt Mannheim		
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
1,0 m betragen muss.	seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muss.	
5.2.5 Einander angepasst werden müssen im <ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnungsbau: zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände; Flachbau: Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände. 	§ 4 (5) 5.2.5 Einander angepasst werden müssen <i>beim im</i> <ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnungsbau: zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände; FlachbauBau von Hausgruppen und Doppelhäusern: Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände. 	Redaktionelle Änderung – Wort „Flachbau“ wird ersetzt.
5.2.6 Die mit (x) gekennzeichneten Gebäudeteile sind als Giebel auszubilden.	5.2.6 Die mit (x) gekennzeichneten Gebäudeteile sind als Giebel auszubilden.	Diese Festsetzung kann entfallen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

5.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	§ 5 3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	
5.3.1	Im (GEx)-Gebiet sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Offene Zäune sind straßenseitig nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig.	§ 5 (1) 5.3.1	Im (GEx)-Gebiet sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Offene Zäune sind straßenseitig nur als eingewachsene (begrünte) Zäune zulässig.	
5.3.2	Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.	§ 5 (2) 5.3.2	Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.	
5.3.3	Im Bereich der 8,50 m breiten Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedungen 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.	§ 5 (3) 5.3.3	Im Bereich der 8,50 m breiten Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedungen 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.	Redaktionelle Änderung – Wort „Mischfläche“ wird gestrichen, um Verwechslungen mit „gemischten Verkehrsflächen“ gemäß STVO zu vermeiden. In der Ausbauplanung sind gemischte Verkehrsflächen nicht vorgesehen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

5.3.4	Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.	§ 5 (4) 5.3.4 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.	
6	<p><u>Verbrennungsverbot</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)</p> <p>Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BlmSchV und in nach der 4. BlmSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:</p> <p>Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.</p> <p>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“</p>	<p><u>B 6 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)</u></p> <p><i>Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. BlmSchV oder nach der 4. BlmSchV gelten folgende Einschränkungen:</i></p> <p><i>Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.</i></p> <p><i>Als Ausnahmen können zugelassen werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Heizöl EL in Ölbrennwertgeräten,</i> <i>2. Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen und</i> <i>3. Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.</i> 	Die Festsetzung wurde von der Stadt Mannheim überarbeitet und an die Rechtslage angepasst. Die neue Formulierung wird übernommen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.</p> <p>Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer 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 Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, dass die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.</p> <p>Die Einhaltung dieser Anforderungen ist für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, durch eine nach § 26 BImSchG zugelassene Messstelle nachzuweisen. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.</p> <p>Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch un-</p>		

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>ter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.</p>		

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

7	<u>Umweltschutz</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	B 7	<u>Umweltschutz Immissionsschutz</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Redaktionelle Anpassung.
7.1	<p>Lärmschutz</p> <p>Im Plangebiet sind an den den Hauptlärmquellen (BAB A 6 und B 44) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Flug-, Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/ oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.</p> <p>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.</p>	7.1	<p>Lärmschutz</p> <p><i>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.</i></p> <p><i>Der Lärmpegelbereich entspricht der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.</i></p> <p><i>Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,res}$ in dB(A) am Tag:</i></p> <p><u>Lärmpegelbereich IV</u> 40 dB für Wohnräume 35 dB für Büroräume</p>	<p>Die Festsetzung zum Lärmschutz wird neu formuliert und präzisiert.</p> <p>Bestimmend für die Anforderungen an die Vorkehrungen zum Lärmschutz ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ über den Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.</p> <p>Die Beurteilungspegel aus den schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren betragen über diesen Tageszeitraum für Fluglärm 67 dB(A) und für Straßenverkehrslärm 66 dB(A) (63 dB(A) + 3 dB(A) Zuschlag wegen rechnerischer Ermittlung). Durch Überlagerung der Lärmpegel ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von gerundet 70 dB(A).</p> <p>Daraus ergibt sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV von 66-70 dB(A) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß in Höhe von 35 dB(A) für Büroräume o.ä. und von 40 dB(A) für Wohnräume.</p> <p>Durch die Präzisierung der Festsetzung ergibt sich keine inhaltliche Änderung, die Ergänzung des Lärmpegelbereichs dient der Klarstellung und der Vollzugserleichterung.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:</p> <p>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.</p>	<p>D 2 <i>Hinweise zum Lärmschutz</i></p> <p>D 2.1 Hinweis zur schriftlichen Festsetzung <i>B 7.1</i>:</p> <p>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.</p> <p><i>Es wird empfohlen kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifache Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.</i></p> <p><i>Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>Der Nachweis über die ordnungsgemäße</i></p>	<p>Es handelt sich hierbei um einen Hinweis. Dieser Teil der Festsetzung wird daher unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Ergänzt wird außerdem ein Hinweis zur Empfehlung von kontrollierten mechanischen Belüftungsanlagen.</p>

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<i>Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.</i>	
7.2	Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, dass eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.	Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, dass eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.	Die Festsetzung wird wegen mangelnder Rechtsgrundlage gestrichen. Der Schutz der Wohnungen vor Emissionen aus dem Garagenbauten ist der Baugenehmigung vorbehalten, es gilt die Garagenverordnung.
7.3	<p>GEx-Gebiet</p> <p>Im GEx-Gebiet sind zulässig:</p> <p>§ 1 Abs. 4, 5 und Abs. 9 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung, am Tag (von 6.00 bis 22.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/ m² und in der Nacht (von 22.00 bis 6.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A)/ m² Grundfläche des Gebietes nicht überschreiten 	<p>B 7.2 — GEx-Gebiet</p> <p>Im GEx-Gebiet sind zulässig:</p> <p>§ 1 Abs. 4, 5 und Abs. 9 BauNVO</p> <p>— sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung, am Tag (von 6.00 bis 22.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/ m² und in der Nacht (von 22.00 bis 6.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A)/ m² Grundfläche des Gebietes nicht überschreiten</p>	<p>Auf die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (bisher Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen) konnte verzichtet werden, da die bereits erfolgte störgradbezogene Nutzungsbeschränkung auf Anlagen, wie sie in einem Mischgebiet zulässig wären, ausreicht, um potentiellen Konflikten entgegenzuwirken und die Nutzungsmöglichkeiten eindeutig zu regeln. Außerdem besteht zwischen einem Tages-Schallleistungspegel von 60 dB(A) je qm und der Beschränkung des Störgrades auf „nicht wesentlich störend“ ein Widerspruch, der im Vollzug Probleme aufwerfen könnte, da gem. Kap. 5.2.3 der DIN 18005 ein Wert von 60 dB(A) je qm tagsüber ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung und somit ein uneingeschränktes Gewerbegebiet kennzeichnet.</p> <p>Außerdem ist bei einer Festsetzung von Schallleistungspegeln (nur flächenbezogen, immissionswirksam und flächenbezogen oder in Form von Emissionskontingenten) zum Bauantrag stets ein Lärmgutachten vorzulegen, in dem die Einhaltung der Werte nachgewiesen wird. Auch aus diesem Grunde soll im Sinne der Vollzugsvereinfachung auf die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel verzichtet werden.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).	<p>(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>D 2.2 Hinweis zum Lärmschutz im Gewerbegebiet:</p> <p><i>Im GEx-Gebiet sind gem. Festsetzung B 1.2.1 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dies ist dann der Fall, wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung in der Nacht (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A)/m³ nicht überschreiten.</i></p>	Der Schallleistungspegel, der für das GEx in der Nacht festgesetzt war, wird aber als Hinweis aufgenommen. Damit wird definiert, dass bei Einhaltung dieses Schallleistungspegels in der Nacht das angrenzende Wohnen nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Betriebe im Gewerbegebiet können sich an diesem Wert orientieren.
<p>8 <u>Grünordnerische Festsetzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 4 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 9 NatSchG Baden-Württemberg)</p>	<p>B 8 <u>Grünordnerische Festsetzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 4 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 9 NatSchG Baden-Württemberg)</p>	Redaktionelle Anpassung der Rechtsgrundlage.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

8.1	Begrünung allgemein	B 8.1	Begrünung allgemein	
8.1.1	Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	B 8.1.1	Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	Die Festsetzung kann entfallen, da die Baumschutzsatzung gilt – ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung wird ergänzt.
8.1.2	Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (§ 8a BNatSchG) auszugleichen.	B 8.1.2	Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (§ 8a BNatSchG) auszugleichen.	Die Festsetzung kann entfallen, da die Baumschutzsatzung gilt – ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung wird ergänzt.
8.1.3	Nach dem baulichen Eingriff durch die Lärmschutzmaßnahmen in den Bestand des Straßenbegleitgrüns im Bereich des BAB-Anschlusses „Sandhofen“ der A 6 sind zur Wiederherstellung und Ergänzung der Grünbestände dichte Eingrünungen mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Hinweis 2.2.2 anzulegen und dauernd zu unterhalten.	B 8.1.1-3	Nach dem baulichen Eingriff durch die Lärmschutzmaßnahmen in den Bestand des Straßenbegleitgrüns im Bereich des BAB-Anschlusses „Sandhofen“ der A 6 sind zur Wiederherstellung und Ergänzung der Grünbestände dichte Eingrünungen mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 Hinweis C 2.2.2 anzulegen und dauernd zu unterhalten.	
8.2	Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet	B 8.2	Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet	
8.2.1	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.	B 8.2.1	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.	

Stadt Mannheim		
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
8.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	B 8.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne Festsetzung B 8.10.2 Hinweis C 2.2.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	
8.2.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Hinweis 2.2.2 in zwei Reihen von ca. 3 m Entwicklungstiefe anzulegen.	B 8.2.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden des Plangebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Festsetzung B 8.10.3 Hinweis C 2.2.2 in zwei Reihen von ca. 3 m Entwicklungstiefe anzulegen.	
8.3 Begrünung der Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet	B 8.3 Begrünung der Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet	
8.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.	B 8.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.	

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

8.3.2	Einfriedungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.	§ 5 (1) 8.3.2 Die Einfriedungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.	Redaktionelle Anpassung: Festsetzungen zu Einfriedungen sind der Satzung über örtliche Bauvorschriften zuzuordnen. Die Festsetzung wird zu den Regelungen über Einfriedungen im Gewerbegebiet zugeordnet.
	Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.	B 8.3.2 Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.	
8.3.3	Ab einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist je 24 m² zusammenhängende Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	B 8.3.3 Ab einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist je 24 m² zusammenhängende Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 Hinweis-C 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	
8.3.4	Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	B 8.3.4 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 Hinweis-C 2.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	
8.4	Begrünung der Stellplatzanlagen	B 8.4 Begrünung der Stellplatzanlagen	
8.4.1	Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche, wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen,	B 8.4.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst mit Ausnahme der Motorblockbereiche , wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen,	Die Festsetzung zur Ausnahme der Motorblockbereiche und zur Anbringung entsprechender Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung wurde gestrichen, da sie ökologisch unwirksam und nicht begründbar ist.

Stadt Mannheim		
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen).	Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen. (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen).	
8.4.2 Die ebenerdigen, offenen Carports sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.	B 8.4.2 Die e Ebenerdigen , offenen Garagen (Carports) sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.	Redaktionelle Umformulierung.
8.4.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	B 8.4.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 8.10.1 Hinweis-G 2.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.5 Fassadenbegrünung	B 8.5 Fassadenbegrünung	
8.5.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m ² sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden. Die Fassadenbegrünung kann pro	B 8.5.1 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m ² sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden. Die Fassadenbegrünung kann pro laufenden	Redaktionelle Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage.

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
	laufenden Meter mit 0,5 m ² auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 8a BNatSchG angerechnet werden.	Meter mit 0,5 m ² auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 8a BNatSchG § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 18 und 21 BNatSchG angerechnet werden.	
8.6	Müllsammelbehälter	8.6 <i>Begrünung von Müllsammelbehälter</i> n	
8.6.1	Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.	<i>B 8.6.1</i> Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.	
8.7	Begrünung von Tiefgaragen	<i>B 8.7</i> Begrünung von Tiefgaragen	
8.7.1	Tiefgaragen sind – wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist – ab OK Kellerdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	<i>B 8.7.1</i> Tiefgaragen sind – wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist – ab OK Kellerdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
	Die genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..	<i>D 5 Die in Festsetzung B 8.7.1 genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..</i>	Die Aussagen haben nur Hinweisharakter und werden daher als Hinweise aufgenommen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

8.8	Begrünung des öffentlichen Raumes	B 8.8 <i>Begrünung des öffentlichen RaumesBaumpflanzungen</i>	Redaktionelle Umformulierung.
8.8.1	Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubebäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 2.1 auszuwählen. Es sind bestimmte Baumarten zeichnerisch festgesetzt.	B 8.8.1 Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubebäume I. Ordnung im Sinne von <i>Festsetzung B 8.10.1 Hinweis C 2.2.1</i> auszuwählen. <i>Es sind bestimmte Baumarten zeichnerisch festgesetzt.</i>	Die zeichnerische Festsetzung der Baumarten ist nicht erfolgt und kann entfallen.
8.8.2	Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus a) funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung, u.a.) b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich) Gründen notwendig ist.	B 8.8.2 <i>Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind im angegebenen Abschnitt und in der angegebenen Anzahl zu pflanzen.</i> B 8.8.3 <i>Die innerhalb der privaten Grundstücke und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus</i> <i>a) funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung, u.a.)</i> <i>b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue</i>	Die zeichnerische Festsetzung der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wurde verändert. Es wurden nicht mehr einzelne Baumstandorte festgesetzt sondern Abschnitte, in denen eine festgelegte Anzahl von Bäumen zu pflanzen sind. Im privaten Bereich wurden weiterhin Einzelstandorte festgesetzt. Die Festsetzung wurde hieran angepasst.

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<i>Baumgruppen erforderlich)</i> <i>Gründen notwendig ist.</i>	
8.9	Ortsrandbegrünung	B 8.9 Ortsrandbegrünung	
8.9.1	Entlang der Westseite des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß Hinweis 2.2.2 von ca. 10,0 m Tiefe anzulegen.	B 8.9.1 <i>Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen</i> entlang der Westseite des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze gemäß <i>Festsetzung B 8.10.3 Hinweis C 2.2.2</i> von ca. 10,0 m Tiefe anzulegen.	
8.10	Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher	B 8.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher	
8.10.1	Bäume I. Ordnung Acer platanoides Spitzahorn Prunus avium (im Straßenraum: Süßkirsche Prunus avium „Plena“) (Wildart) Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus torminalis Elsbeere Tilia platyphyllos Sommerlinde Tilia tomentosa Silberlinde	B 8.10.1 Bäume I. Ordnung Acer platanoides Spitzahorn Prunus avium (im Straßenraum: Süßkirsche Prunus avium „Plena“) (Wildart) Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus torminalis Elsbeere Tilia platyphyllos Sommerlinde	Redaktionelle Änderung: Ergänzt werden die erforderlichen Pflanzqualitäten als verbindliche Festsetzung, die bisher als Hinweise (VI 2 im Bebauungsplan Nr. 51/29) aufgenommen waren.

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<p>Tilia tomentosa Silberlinde</p> <p><i>Es sind standortheimische Hochstamm- laubebäume I. Ordnung mit einem Stammum- fang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x ver- pflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflan- zen.</i></p>	
8.10.2 Bäume II. Ordnung	<p>Acer campestre Feldahorn</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Carpinus betulus Säulenhain- „Fastigiata“ buche</p> <p>Obstbaum Halb- und Hochstamm</p> <p>Pyrus calleryana Chinesische „Chanticleer“ Wildbirne</p> <p>Pyrus communis Wildbirne</p> <p>Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere</p> <p>Ulmus Carpinifolia Feldulme</p>	<p>B 8.10.2 Bäume II. Ordnung</p> <p>Acer campestre Feldahorn</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Carpinus betulus Säulenhain- „Fastigiata“ buche</p> <p>Obstbaum Halb- und Hochstamm</p> <p>Pyrus calleryana Chinesische „Chanticleer“ Wildbirne</p> <p>Pyrus communis Wildbirne</p> <p>Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere</p> <p>Ulmus Carpinifolia Feldulme</p> <p><i>Es sind standortheimische</i></p>	Redaktionelle Änderung: Ergänzt werden die erforderlichen Pflanzqualitäten als verbindliche Festsetzung, die bisher als Hinweise (VI 2 im Bebauungsplan Nr. 51/29) aufgenommen waren.

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<i>Hochstammlaubebäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.</i>	
8.10.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):		B 8.10.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):	Redaktionelle Änderung: Ergänzt werden die erforderlichen Pflanzqualitäten als verbindliche Festsetzung, die bisher als Hinweise (VI 2 im Bebauungsplan Nr. 51/29) aufgenommen waren.
<p>Acer campestre Feldahorn</p> <p>Acer platanoides Spitzahorn</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Cornus sanguinea Hartriegel</p> <p>Corylus avellana Haselnuß</p> <p>Crataegus monogyna Weißdorn</p> <p>Euonimus europaeus Pfaffenhütchen</p> <p>Prunus avium Süßkirsche</p> <p>(im Straßenraum (Wildart)</p> <p>Prunus avium „Plena“)</p> <p>Prunus cerasifera Kirschpflaume</p> <p>Prunus padus Traubenkirsche</p> <p>Prunus spinosa Schwarzdorn</p> <p>Quercus petraea Traubeneiche</p> <p>Quercus robur Stieleiche</p>		<p>Acer campestre Feldahorn</p> <p>Acer platanoides Spitzahorn</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Cornus sanguinea Hartriegel</p> <p>Corylus avellana Haselnuß</p> <p>Crataegus monogyna Weißdorn</p> <p>Euonimus europaeus Pfaffenhütchen</p> <p>Prunus avium Süßkirsche</p> <p>(im Straßenraum (Wildart)</p> <p>Prunus avium „Plena“)</p> <p>Prunus cerasifera Kirschpflaume</p> <p>Prunus padus Traubenkirsche</p> <p>Prunus spinosa Schwarzdorn</p> <p>Quercus petraea Traubeneiche</p> <p>Quercus robur Stieleiche</p>	

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim		
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007		Begründung der Änderung
Rosa canina	Hundsrose	Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubinosa	Weinrose	Rosa rubinosa	Weinrose	
Rosa spinosissima	Dünenrose	Rosa spinosissima	Dünenrose	
Salix caprea	Kätzchenweide	Salix caprea	Kätzchenweide	
Salix purpurea	Purpurweide	Salix purpurea	Purpurweide	
Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Tilia tomentosa	Silberlinde	Tilia tomentosa	Silberlinde	
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Ulmus carpinifolia	Feldulme	
		<p><i>Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 – 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 – 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.</i></p>		

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

V.	<u>Schriftliche nachrichtliche Übernahme</u>	<u>C</u> <u>Nachrichtliche Übernahme</u>	
1.	<p>Grabungsschutzgebiet „Sandhofen-Nord“ (Rechtsverordnung aufgrund § 22 Abs. 1 DSchG Bad.-Württ.)</p> <p>Arbeiten innerhalb des Grabungsschutzgebietes, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen gemäß § 22 Abs. 2 DSchG Bad.- Württ. nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden.</p>	<p>C 1. Grabungsschutzgebiet „Sandhofen-Nord“ (Rechtsverordnung aufgrund § 22 Abs. 1 DSchG Bad.-Württ.)</p> <p>Arbeiten innerhalb des Grabungsschutzgebietes, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen gemäß § 22 Abs. 2 DSchG Bad.- Württ. nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden.</p>	
2.	<p>Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (Satzung aufgrund von § 19 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 01.01.1998, wird hingewiesen.</p>	<p>2. — Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (Satzung aufgrund von § 19 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 01.01.1998, wird hingewiesen.</p>	Die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen ist durch Gesetzesänderung mittlerweile entfallen.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

VI.	<u>Schriftliche Hinweise</u>	VI. <u>Schriftliche Hinweise</u>	
1.	Allgemein	D 1. Allgemein	
1.1	Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.	D 1.1 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.	
1.2	Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.	D 1.2 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.	
1.3	Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.	D 1.3 Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.	Redaktionelle Anpassung der Formulierung.
1.4	Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten,	D 1.4 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten	Redaktionelle Anpassung der Formulierung.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.	<i>Bodenverunreinigungen</i> , ist <i>der Fachbereich das Amt</i> für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.	
<p>1.5 Im Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.</p>	<p><i>D 1.5 Im Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.</i></p> <p><i>Kampfmittel</i> <i>Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) sowie private Firmen möglich (Tel. KMBD: 07 11/74 51 92-13). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel.: 0621/293-21 89</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Formulierung.</p>

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
		<i>erfragt werden.</i>	
1.6	Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.	<p><i>D 1.6 Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.</i></p> <p><i>Bodendenkmalpflege</i></p> <p><i>Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25 Archäologie, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt wird (§ 20 DSchG).</i></p>	Redaktionelle Anpassung der Formulierung.
1.7	Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer	<i>D 1.7 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer</i>	

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).		Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).	
1.8	Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und das Amt für Baurecht und Umweltschutz – Sachgebiet 63.3.3 – zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim Amt für Baurecht und Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	D 1.8 Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und der Fachbereich das Amt für Baurecht und Umweltschutz – Sachgebiet 63.3.3 – zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim FB Amt für Baurecht und Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Redaktionelle Anpassung der Formulierung.
1.9	Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.	D 1.9 Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.	

Stadt Mannheim		Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998		Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
1.10	Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Kinderhaus mit ca. 65 Plätzen vorgesehen.	D 1.10 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Kinderhaus mit ca. 65 Plätzen vorgesehen.	
1.11	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Das beim Amt für Baurecht und Umweltschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.</p>	<p>D 1.11 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Das beim Amt FB für Baurecht und Umweltschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.</p>	Redaktionelle Anpassung der Formulierung.
1.12	[W] künftiges Wohnbauland (Erweiterungsbereich II)	1.12 [W] künftiges Wohnbauland (Erweiterungsbereich II)	Die Erweiterung des Wohngebietes wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Hinweis entfällt somit.

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung

2.	Grünordnung	C 2. Grünordnung	
2.1	Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.	2.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.	Der Hinweis kann entfallen, da die genauen Standorte der Bäume nicht mehr festgesetzt werden.
2.2.1	Es sind standortheimische Hochstamm-laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.	2.2.1 Es sind standortheimische Hochstamm-laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.	Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten wird unter der jeweiligen Festsetzung der Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher unter B 8.10 verbindlich aufgenommen. Die Hinweise entfallen.
2.2.2	Es sind standortheimische Hochstamm-laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.	2.2.2 Es sind standortheimische Hochstamm-laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.	

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
<p>2.2.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 – 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 – 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.</p>	<p>2.2.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 – 150 cm bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 – 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.</p>	
<p>3. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.</p>	<p>D 3. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.</p> <p>Schutz der Versorgungsleitungen Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Formulierung.</p>

Stadt Mannheim	Stadt Mannheim	
Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße Stand: 15.04.1998	Bebauungsplan Groß-Gerauer Straße – Änderung Stand: 01.10.2007	Begründung der Änderung
	<p>D 4. Baumschutzsatzung</p> <p><i>Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.</i></p>	<p>Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim. Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung wird ergänzt.</p>

4 Veränderung des Versiegelungsgrades durch die Planänderung / Auswirkungen auf die Eingriffs- Ausgleichsregelung

Im Bebauungsplan Nr. 51/29 wurde die damals gültige Eingriffs- Ausgleichsregelung nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften angewendet (s. auch Anlage zur Begründung: Begründung des B-Planes Nr. 51/29). Im Laufe des Verfahrens wurde eine zweistufige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Dabei wurde bei der ersten Gegenüberstellung im Stadium des Vorentwurfes der Planung ein Ausgleichsdefizit von 54 % ermittelt. Somit konnte nur ein Ausgleich von 46 % erreicht werden.

Mit der Fortentwicklung der Planung konnte durch eine optimale Grüngestaltung und das Einfließen von grünordnerischen Festsetzungen in den endgültigen Bebauungsplan ein Ausgleich und Ersatz von annähernd 75 % erzielt werden.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele war somit der angestrebte maximale Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich nicht erreicht worden. Der erreichte optimierte Wert von 75 % Ausgleich gegenüber anfangs 46 % wurde aber als vertretbar angesehen.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde damit bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51/29 berücksichtigt.

Nachfolgend wird geprüft, inwiefern sich die Gesamtversiegelung im Gebiet nach der Planung verändert und ob die Veränderungen Auswirkungen auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft haben.

Die Veränderungen ergeben sich durch folgende Punkte:

Zunahme der Versiegelung:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches um 467 m² für die Errichtung einer Buswendeanlage (die Gesamtfläche nimmt damit um 0,42 % zu) = zusätzliche Versiegelung durch eine Verkehrsfläche (304 m²) im Bereich bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die übrige Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

+ 304 m²

- Geringfügige Erhöhung der GRZ im Bereich des Geschosswohnungsbaus um 0,05 und Vergrößerung der Grundstücksflächen für den Geschosswohnungsbau um 208 m² im Nordosten = die maximal zulässige Versiegelung auf diesen Baugrundstücken erhöht sich um 1.178 m². + 1.178 m²

Reduzierung der Versiegelung:

- Veränderungen im Bereich der Grünfläche zwischen GEx und WA:
 - Wegfall der Freihaltetrasse für die Straßenbahn, diese Fläche wird in die öffentliche Grünfläche einbezogen = Reduzierung der Versiegelung um 976 m². - 976 m²
 - 208 m² der bisherigen Grünfläche werden dem Grundstück für Geschosswohnungsbau zugeordnet (Zunahme der Versiegelung in diesem Bereich, s.o.).
 - Weitere Veränderungen der Grünfläche ergeben sich durch umlegungsbedingte Anpassung der Verkehrsflächen. Insgesamt werden die Verkehrsflächen an dieser Stelle um 28 m² reduziert. - 28 m²
- => Insgesamt wird die Grünfläche um 796 m² größer.
- Zuordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum zu Gewerbegrundstücken (372 m²). Da im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, reduziert sich die Versiegelung für diese Flächen um 74 m². - 74 m²

Bilanz: + 404 m²

Flächenbilanz

Nutzung	B-Plan Ursprung		B-Plan Änderung		Differenz gegenüber B-Plan Ursprung	
	Fläche	Versiegelt	Fläche	Versiegelt	Fläche	Versiegelt
GE (GRZ 0,6 + 50 % i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO)	10.535	8.428	10.907	8.725	372	298
WA (GRZ 0,3 + 50 % i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.505	1.127	2.505	1.127	-	-
WA (GRZ 0,35 + 50 % i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO)	47.540	24.959	33.495	17.585	- 14.045	- 7.374
WA (GRZ 0,4 + 50 % i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO)	13.847	8.308	28.100	16.860	14.253	8.552
Gemeinbedarf (GRZ 0,4 + 50 % i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.385	1.431	2.385	1.431	-	-
Versorgung	23	23	23	23	-	-
Freihaltetrasse Bahn	976	976			- 976	- 976
Grünflächen	6.923		7.719		796	-
Fläche für Landwirtschaft			164		164	-
Verkehrsflächen	27.481	27.481	27.384	27.384	- 96	96
Gesamtfläche	112.214	72.733	112.682	73.137	467	404

Gemäß § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der Planung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Grad der Gesamtversiegelung im Gebiet wird im Verhältnis zur Gesamtfläche nicht wesentlich erhöht. Die Zunahme der Versiegelung durch die Wendeanlage im erweiterten Geltungsbereich und die Erhöhung der GRZ sowie die Grundstücksvergrößerung im Bereich des Geschosswohnungsbaus können zu einem großen Teil durch den Wegfall der Straßenbahntrasse, die Verringerung der Verkehrsflächen westlich des GEx und die Zuordnung von Stellplatzflächen im öffentlichen Raum zu Gewerbegrundstücken nahezu kompensiert werden.

Nur rd. 0,09 % der Gesamtfläche des neuen Geltungsbereichs werden gegenüber der bisherigen Planung zusätzlich versiegelt. Die geringfügige Erhöhung der Gesamtversiegelung wird als vertretbar angesehen. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen dadurch nicht, zumal keine zusätzlichen für Natur und Landschaft bedeutsamen Flächen im Außenbereich beansprucht werden. Ein zusätzlicher Ausgleich wird daher nicht vorgenommen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt.

5.2 Kosten

Der Stadt entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.