

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNO
1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" § 11 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
Grundfläche, Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt für den **Baumarktbereich max. 6.200 qm**, für den **Gartenmarktbereich** (Gartencenter und überdachte und nicht überdachte Freifläche) **max. 2400 qm**.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9.
Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Baumarkt: Die oberste Außenwandbegrenzung beträgt mind. 111 m über NN, max. 115 m über NN
Gartenmarkt: Die Traufhöhe beträgt mind. 102,5 m über NN, max. 105,5 m über NN.
Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dach definiert.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen festgesetzt.
4. **Anschluß des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
Der Anschluß des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über das Flurstück 8819 zur Waldstraße.
5. **Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**
Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Abwasserleitungen zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
Zur Begrünung der ebenerdigen Stellplatzflächen sind je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Gehölzpflanzung vor dem Wohngebäude Waldstr. 30 ist ein hoher Anteil an winterharten Gehölzen (z.B. *Lingustrum vulgare*, *Viburnum rhytidophyllum*, *Prunus laurocerasus*, *Taxus baccata*) zu verwenden. Aufgrund der Kanaltrasse sind keine tiefwurzelnden Gehölze zu verwenden. Die Auswahl der Gehölze ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
7. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ("Altlasten") § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB**
In den gekennzeichneten Bereichen (Farbtaucherei, alte Teererei und ehemaliger Waschplatz) sind Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzugeben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. **Werbeanlagen** § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
An den vorhandenen Kaminen sind Werbeanlagen zulässig.

Ersatzweise ist ein Werbeträger mit einer Gesamthöhe von 20 m und 3 Hinweistafeln zulässig.

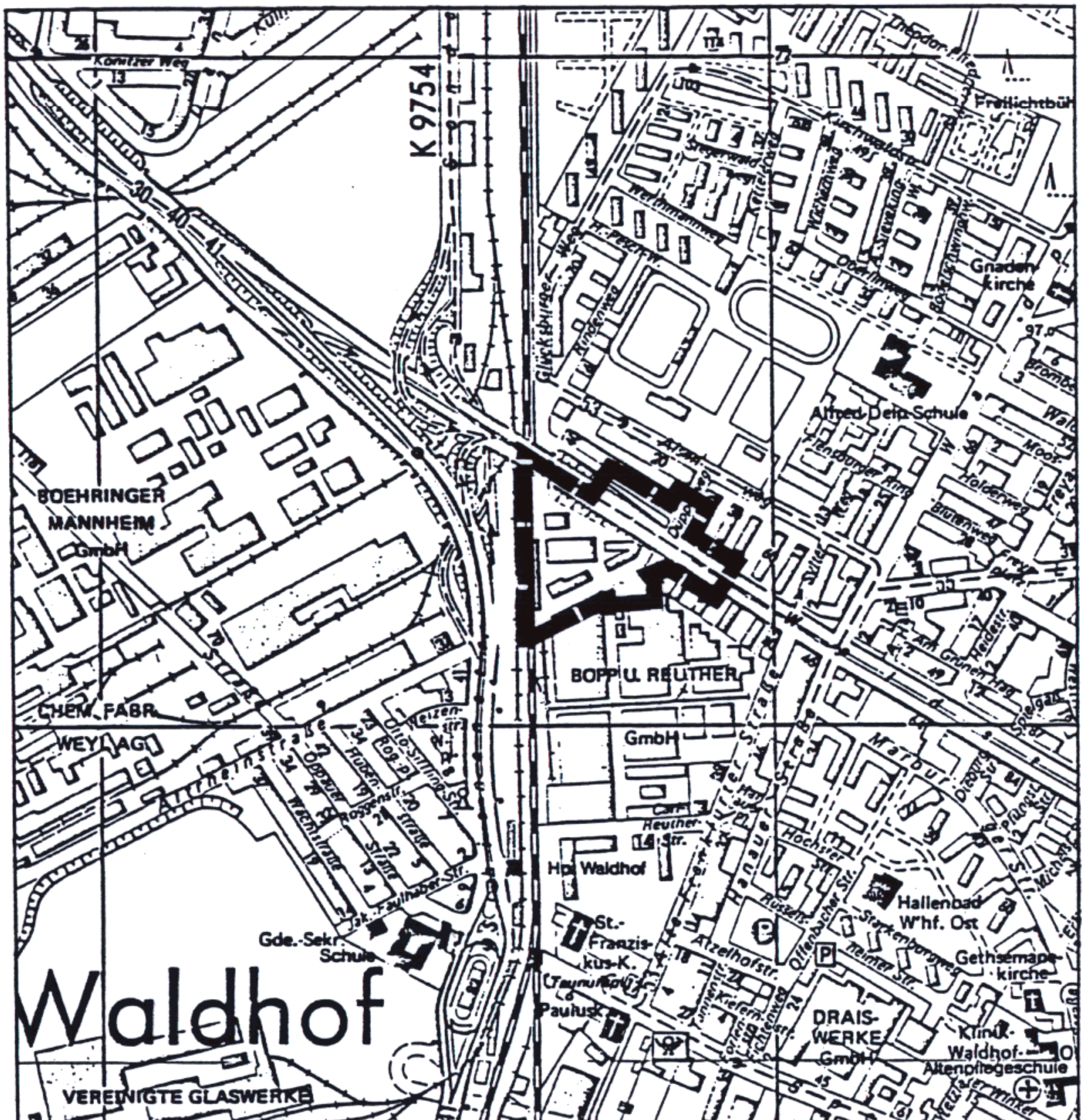
Oberhalb der Traufe sind max. 3 Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen über der Traufe und die Hinweistafeln dürfen nicht höher als 3,0 m und die Buchstaben nicht höher als 2,0 m sein.
2. **Einfriedungen und Stützmauern** § 73 Abs.1 Nr.5 LBO
Einfriedungen zur Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 2,0 m sind zulässig.

Innerhalb des Grundstücks ist eine Einfriedigung des Gartenmarktbereichs mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

An der Böschung zur Waldstraße sind Stützmauern im Bereich des Böschungsfußes auf der Länge der Abbiegespur zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. N. 64/86, Teil I S.2253 ff.) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3). Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, Inv-WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466 ff.). Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519)



STAND: Februar 1994

BAHAG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "BAUHAUS - WALDSTRASSE"

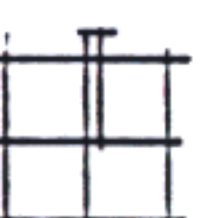
PLANUNG:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

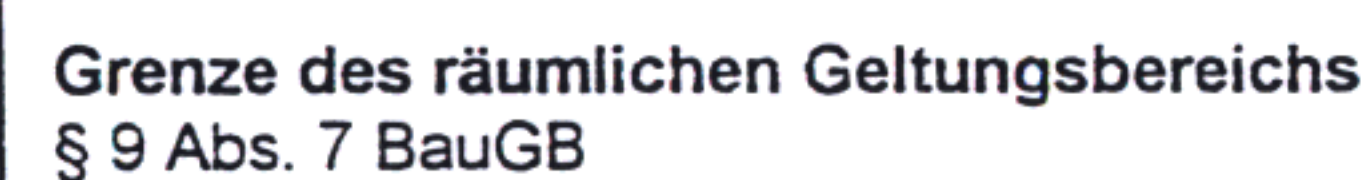
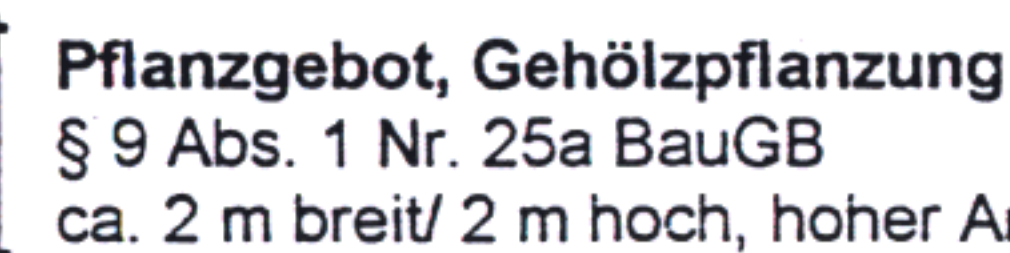
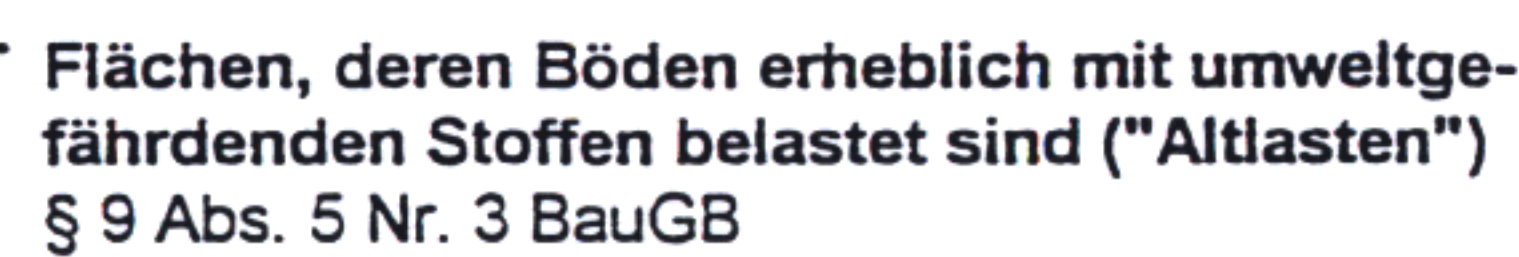
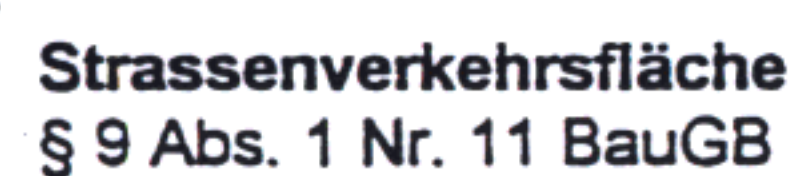
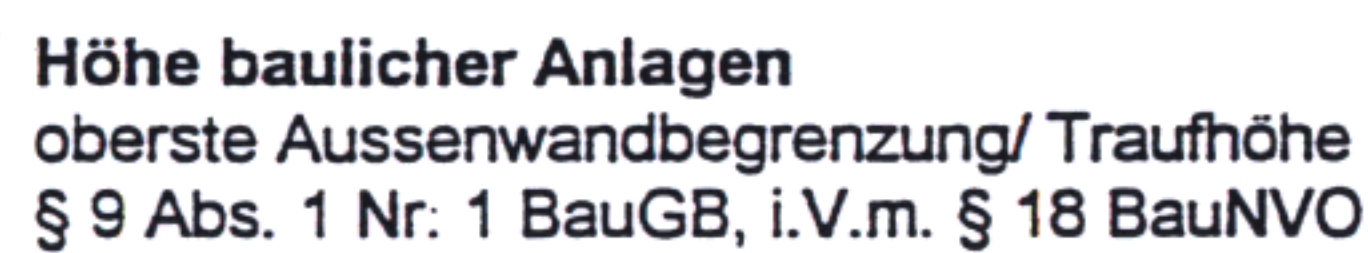
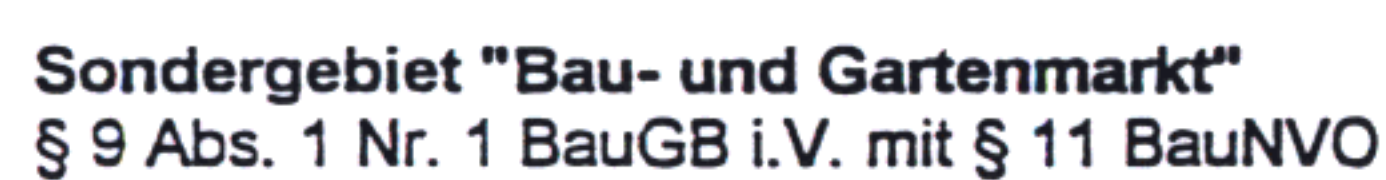
Kutschergasse 14
67346 Speyer
Tel: 06232/79629
Fax: 06232/73732

MASSTAB
1 : 500

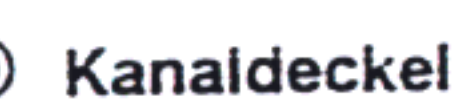
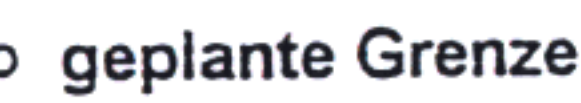
NORD



ZEICHENERKLÄRUNG



HINWEISE



VERFAHRENSVERMERKE

Bürgerversammlung		am 12.01.1994
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	vom 21.12.1993	bis 19.01.1994
Gespräch mit den Trägern öffentlicher Belange		am 21.01.1994

Mannheim, den 22. März 1994

Stadtplanungsamt.....
gez. Kraft

Vermerk des Regierungspräsidiums

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 06. April 1994

Regierungspräsidium.....
gez. Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand Februar 1994) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.03.94 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 14. April 1994

Mannheim, den 14. April 1994

Oberbürgermeister.....
gez. Widder

Bürgermeister.....
gez. Quast

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am **22. 04. 1994** rechtsverbindlich geworden..

Mannheim, den 25. April 1994

Bauverwaltungsamt.....
gez. Böse