

# Vorhaben- und Erschließungsplan "Bauhaus-Waldstraße"

## ZEICHENERKLÄRUNG

-  **Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt"**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
-  **Höhe baulicher Anlagen**  
oberste Aussenwandbegrenzung/ Traufhöhe  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 18 BauNVO
-  **Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
-  **Strassenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **Leitungsrecht**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
-  **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ("Altlasten")**  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
-  **Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
-  **Pflanzgebot, Gehölzpflanzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
ca. 2 m breit/ 2 m hoch, hoher Anteil winterharter Gehölzen
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## HINWEISE

-  wegfallende Grenzen
-  geplante Grenze
-  Kanaldeckel
-  Überflurhydrant

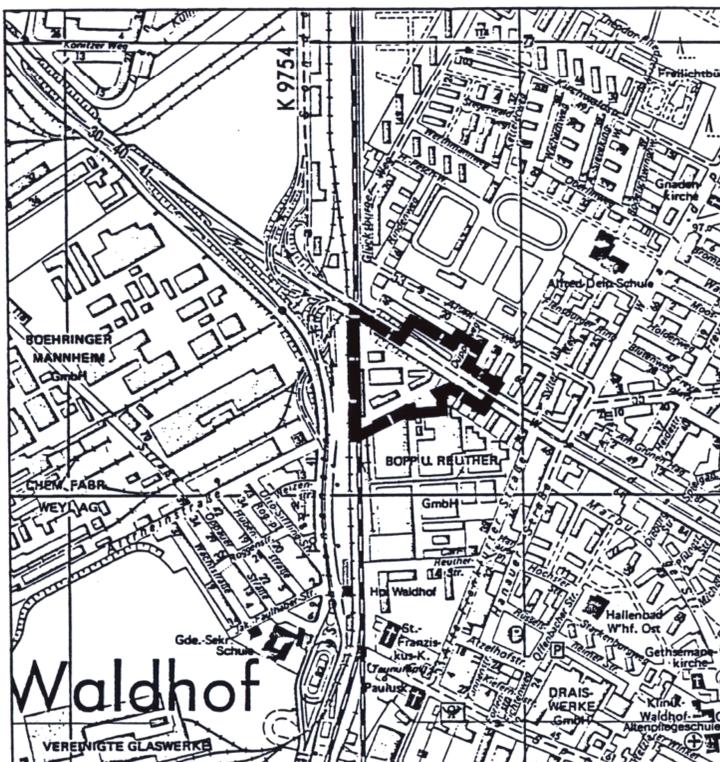
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)

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

- I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO
  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. Ligustrum 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 notwendig.
- 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 Grundstückes ist eine Einfriedung 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

## VERFAHRENSVERMERKE

Bürgerversammlung am 12.01.1994  
Anhörng 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..... Bürgermeister.....  
gez. Widder 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