

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

|           |   |
|-----------|---|
| WA        | Allgemeines Wohngebiet                                |
| MI        | Mischgebiet   |
| GI        | Industriegebiet                                       |
| z. B. 0,4 | Grundflächenzahl                                      |
| z. B. 1,6 | Geschoßflächenzahl                                    |
| z. B. II  | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze                  |
| z. B. IV  | Zahl der Vollgeschosse, zwingend                      |
| H         | Höhe der baulichen Anlage über Gehweghinterkante      |
| o         | offene Bauweise                                       |
| WD        | Walmdach  |
| FD        | Flachdach   |
| ↔         | Firstrichtung   |
| —         | Baulinie  |
| —         | Baugrenze   |
| —         | Straßenverkehrsfläche                                 |
| —         | Straßenbegrenzungslinie                               |
| —         | Öffentliche Grünfläche                                |
| —         | Flächen für Straßenbahn                               |
| —         | Flächen für Bahnanlagen (nachrichtlich nach § 18 AEG) |
| ●         | Bäume zu erhalten                                     |
| ●         | Bäume zu pflanzen                                     |
| ⊗         | Bäume zu entfernen                                    |
| —         | Böschung  |
| —         | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen    |
| TGa       | Tiefgarage  |
| St        | Stellplatz  |
| ↕         | Ein- und Ausfahrt                                     |
| —         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches               |

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

|         |   |
|---------|---|
| —       | Fahrbahn  |
| G       | Gehweg  |
| R       | Radweg  |
| —       | Straßenbegleitgrün                              |
| P       | Parkbucht                                       |
| —       | Parkstreifen                                    |
| H       | Haltestelle                                     |
| z. B. 2 | Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung |
| -----   | vorgeschlagene Grundstücksgrenze                |
| -----   | vorhandene Grundstücksgrenze                    |
| —◇—◇—   | unterirdische Versorgungsleitung                |
| —       | Lärmschutzwand                                  |

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die in den WA-Gebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, d. s. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Die in MI-Gebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen, d. s. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO)
  - Die Sockelhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK Erdgeschoß – Fußboden und Gehweghinterkante – darf 1,20m nicht überschreiten.
  - Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden. jedoch max. nur um 0,4m (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - In dem WA-Gebiet ist bei Neubebauung die Stellplatzverpflichtung durch Tiefgaragen zu erfüllen. Die Oberfläche der Tiefgaragen ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
  - Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)
  - Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verbrannt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85%ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

4. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutz

Im Plangebiet sind an den der Luzenbergstraße, Eisen- und Spiegelstraße zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeit und Sportlärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen auf 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.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(Gemäß § 8a BNatSchG u. § 9 Abs.1 Nr. 11, 20, 24, 25a, 25b BauGB in Verbindung mit RAS-LP2, RAS-LG4, DIN 18920 sowie § 29 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg)

- Der separate Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Die grünordnerischen Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- Im WA-Gebiet beträgt die Dachneigung 40° – 45°.
  - Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind straßenseitige Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,50 m als Mauer, Zaun oder Hecke zulässig.
  - Neu zu schaffende KFZ-Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Allgemein

- Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
- Sollten innerhalb des Planungsgebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

2. Lärmschutz

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.

|  |                               |            |                     |
|--|-------------------------------|------------|---------------------|
|  | DHN Ingenieur-Consulting GmbH | Datum      | Name                |
|  | Pleikartsförster Straße 99    | gezeichnet | Januar 97 DHV       |
|  | 69124 Heidelberg              | bearbeitet | Januar 97 DHV       |
|  |                               | geprüft    | Februar 97 Pielmann |

BEBAUUNGSPLAN

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

STRASSENVERBINDUNG  
SPECKWEG/LUZENBERGSTRASSE  
UMBAU DER LUZENBERGSTRASSE  
Blatt 2

MASSTAB 1: 500

NR: 57/4

VERFAHRENSVERMERKE

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)                     | am 25.04.1995                 |
| Öffentliche Bekanntmachung                                  | am 29.03.1996                 |
| Planauslegung   | vom 01.04.1996 bis 19.04.1996 |
| Bürgerversammlung   | am 03.04.1996                 |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 03.05.1996 bis 31.05.1996 |
| Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)                       | am 08.07.1997                 |
| Öffentliche Bekanntmachung                                  | am 18.07.1997                 |
| Planauslegung   | vom 28.07.1997 bis 29.08.1997 |

Mannheim, den 30.09.1997

TIEFBAUAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 29.07.1998

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 10.10.1997) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 27.07.1998 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 03.09.1998

Mannheim, den 03.09.1998

OBERBÜRGERMEISTER gez. Widder BÜRGERMEISTER gez. Quast

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 11.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 14.09.1998

BAUVERWALTUNGSAMT