Erläuterung der Planzeichen

Beschlussanlage Nr. 2

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

OKmax — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß

WHmax — Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß

WHmin — Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Mindestmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und für Gemeinschaftsanlagen

G — Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Örtliche Verkehrsflächen)

GGA — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

GP — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsparkhaus

56 St / WA — Zuordnung einer Gemeinschaftsanlage, z.B. zum WA

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

NA — Zweckbestimmung: Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gemäß Festsetzung 3.1

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

max. Einfahrtsbreite: 6,0 m — Zulässige Breite der Zufahrt als Höchstmaß

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlage Zweckbestimmung Elektrizität

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L 1 — Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmschutzmaßnahme

LPB III — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, z.B. Lärmpegelbereich III

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

① — Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Planzeichen 15.14)

8,0 m — Vermaßung in Metern (z.B. 8,0 m)

A - A' — Bezugslinie A - A' zur Festsetzung 7.6 (Lärmschutz L 5)

Bezugspunkte mit Angabe der Höhenlage in m ü. NN

Textliche Festsetzungen

Beschlussanlage Nr. 3

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO — § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet — § 7 BauNVO

Das Baugebiet MI wird als nach Art der zulässigen Nutzungen gegliedertes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen 15.14 der PlanzV) in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert. Für diese Bereiche gelten unterschiedliche Zulässigkeitsfestsetzungen. — § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Im gesamten Mischgebiet sind Vorhaben für die nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) oder des Landesgesetztes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) Baden-Württemberg die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht zulässig. — § 1 Abs. 9 BauNVO

Nördlicher Teilbereich:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: — § 1 Abs. 5 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Südlicher Teilbereich:

Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind: — § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

Im dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

Die maximale Höhenlage der Oberkante von baulichen Anlagen wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Als Oberkante gilt die Firstlinie bzw. die Oberkante der Attika.

Außerdem wird durch Planeintrag die maximale Wandhöhe festgesetzt. Sie ist definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkte dieser Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung markierten Punkte P 1 (97,3 m ü. NN) für das MI und P 2 (97,1 m ü. NN) für WA 1 und WA 2.

2.3 Mindesthöhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

Durch Planeintrag wird für die Wandhöhe baulicher Anlagen im südlichen Teilbereich des Mischgebiets ein Mindestmaß festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung markierte Punkt P 1 (97,3 m ü. NN).

3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Einfahrten zu Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung der Baugebiete mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heizanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit „NA" (Nebenanlagen) bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.2 Flächen für Stellplätze

Im MI und WA 1 sind außerhalb von Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGA) oder Gemeinschaftsparkhaus (GP) Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „St" (Stellplätze) bezeichneten Flächen zulässig.

3.3 Einfahrten zu Garagen

Auf der nordöstlichen Seite der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkhaus (GP) ist maximal ein gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsbereich zu dem Gemeinschaftsparkhaus zulässig. Die Öffnung darf eine lichte Breite von 6 m und eine lichte Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Versickerung von Regenwasser

Das anfallende und dazu geeignete Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Versickerungsmulden sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusähen und extensiv zu pflegen.

Ausnahmsweise kann eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung nicht mit vertretbarem Aufwand i.S.d. § 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg möglich ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist aufgrund von Berechnungen gemäß Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorzunehmen.

Hier ist auch die Verordnung des UM Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten, u.a. sind Sickerschächte nicht zulässig.

5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „G" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind auf einer Breite von mindestens 3 m mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Entsorgungsfahrzeugen zu belasten.

6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

6.1 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGA) oder Gemeinschaftsparkhaus (GP)

Gemeinschaftsparkhäuser, Gemeinschaftsgaragen und unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit „GGA" oder „GP" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Örtliche Verkehrsflächen)

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des Mischgebiets (MI) dienen:
- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Gebiets und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- Anlagen zur Versickerung des im WA und MI anfallenden und zur Versickerung geeigneten Niederschlagswassers,
- Sammelstellen für Abfälle und Wertstoffe,
- Gemeinschaftsgrünanlagen und -spielplätze,
- Sonstige Nebenanlagen i.S.d. des § 14 BauNVO mit Ausnahme der in Festsetzung 3.1 aufgeführten.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Festsetzung L 1

Die nordwestliche und nordöstliche Fassade des innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkhaus (GP) festgesetzten Parkhauses, ist mit einer fugendichten Verkleidung zu schließen, die mindestens 2,0 m über die Fahrbahnoberkante des höchstgelegen Parkdecks reicht und eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweist.

7.2 Festsetzungen L 2.1 und L 2.2

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 2.1 und L 2.2 ist die vorhandene Wand als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m zu sichern und bei Abgang durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m zu ersetzen und dauerhaft zu sichern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 2 (97,1 m ü. NN).

7.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsäume im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftung festgesetzt.

7.4 Festsetzung L 3

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L 3 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV–Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 3 (97,4 m ü. NN).

7.5 Festsetzungen L 4.1 und L 4.2

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 4.1 und L 4.2 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten und fugendicht an die Lärmschutzwand L 3 anzuschließen. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV–Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 3 (97,4 m ü. NN).

7.6 Festsetzung L 5

Für die mit L 5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im WA und im MI ist für alle zu der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugslinie A – A' nächstgelegenen Gebäude eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den Fassaden, die zu der Bezugslinie A – A' gerichtet sind, keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gelegen sind.

7.7 Festsetzungen L 6.1 und L6.2

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 6.1 und L 6.2 ist straßenparallel zum Speckweg eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens ca. 3,5 m zu errichten und jeweils fugendicht an Gebäude anzuschließen, die entweder innerhalb der Flächen L 6.1 oder L 6.2 liegen oder direkt an diese Flächen angrenzen. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV–Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern. Der Teilabschnitt L 6.1 der Lärmschutzwand zwischen dem vorhandenen Trafogebäude und dem Bestandsgebäude Speckweg 43/51, entfällt bei Neuerrichtung oder Veränderung dieses Gebäudes zugunsten einer Überbauung.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 1 (97,3 m ü. NN).

7.8 Festsetzung L 7

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L 7 sind die Außenbauteile an den Nordwest-, den Südwest- und den Südostfassaden entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau –Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Beuth Verlag auszubilden (siehe Tabelle 1). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Beuth Verlag) vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Beuth Verlag Tab. 8 I.V.m. Tab. 9		
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
III	35	30	40
IV	40	35	45
V	45	40	50

Hiervon kann nach § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Dachbegrünung

Dächer von 0° bis zu 10° Neigung mit einer Fläche von mehr als 15 m² sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf Flächen, die baulich genutzt werden (z.B. als Terrasse, für Sonnenkollektoren oder Stellplätze) ist die Begrünung nicht erforderlich.

8.2 Begrünung offener Stellplatzflächen

Im Bereich ebenerdiger offener Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² offen zu halten und zu bepflanzen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ① sind insgesamt mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen zulässigen Anlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ② sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen zulässigen Anlagen zulässig.

9 Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände — § 9 Abs. 2 BauGB

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Wohngebiet bzw. der Wohnnutzungen im Mischgebiet entsteht, sobald
- die Lärmschutzeinrichtungen L 2.1, L 2.2, L 3, L 4, L 6.2 hergestellt sind,
- ein mindestens 45 m langes (gemessen parallel zum Speckweg) Gemeinschaftsparkhaus auf der Fläche L 1 erstellt ist,
- auf den mit L 7 gekennzeichneten Bereichen Gebäude errichtet sind, die sich über die gesamte Länge der Baulinien erstrecken.

und gilt solange diese Anlagen bestehen und den festgesetzten Anforderungen entsprechen.

Von den Bedingungen kann folgendermaßen abgewichen werden:
- Im Teilabschnitt L 2.2 kann auf die Herstellung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, sofern auf dem nördlich davon liegenden Flurstück (Nr. 8609/8) eine den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechende Nutzung durchgeführt wird.
- Im Teilabschnitt L 4.2 kann auf die Herstellung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, solange das an die Fläche für Schallschutzmaßnahmen direkt angrenzende Bestandsgebäude (Flurstück Nr. 8616/2) erhalten bleibt.
- Im mit L 6.1 bezeichneten Bereich ist ein Gebäude nicht erforderlich, wenn die Maßnahme L 6.1 verwirklicht ist.

Örtliche Bauvorschriften

Beschlussanlage Nr. 4

II Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW — § 74 LBO BW

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe" Mannheim-Waldhof.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:
- im Süden durch den Speckweg,
- im Westen durch die mit Wohngebäuden bebaute Parzelle mit der Nr. 8677/8 bzw. durch die Offenbacher Straße,
- im Norden durch die mit dem Polizeigebäude bzw. mit Garagen bebauten Parzellen mit den Nr. 8609/15, 8609/7, 8609/18, 8609/13, 8609/5 bzw. durch die Rüsselsheimer Straße (8609/4) und
- im Osten durch die Parzellen mit der Nr. 8616/2 und 8616 des Verbrauchermarktes Lidl.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 8625/1. 8609/6 und 8677.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3.

§ 3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte — § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeit — § 75 Abs. 3 LBO BW

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 58.40 „Wohnpark Draiswerke" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

Hinweise

Beschlussanlage Nr. 5

III Hinweise

1 Baumschutzsatzung

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.

2 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

3 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Eindeckung von Dächern

Die Eindeckung der Dächer, von denen das dort anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer) bestehen, damit keine Verschmutzung des Wassers durch die Auswaschung von metallischen Bestandteilen erfolgen kann.

5 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.

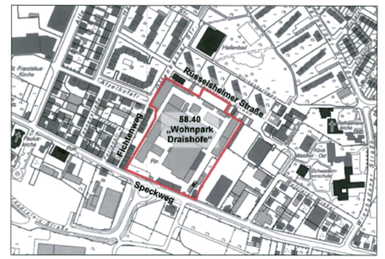
6 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (vom 04.01.2008) liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit werden für erforderlich gehalten. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

7 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zugrunde:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

ÜBERSICHTSPLAN



Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr./Jahr 90/2009
im AUT am 03.03.2009
im GR am 24.03.2009

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	25.09.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.10.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung		10.10.2008 - 10.11.2008
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.10.2008 - 10.11.2008

Mannheim
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 23.01.2009
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 24.03.2009
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 7.4.09
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 06.04.2009
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB
am 09.04.2009 in Kraft getreten.

Mannheim, 09.04.2009
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i. A.

BEBAUUNGSPLAN 58.40
der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB
Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WOHNPARK DRAISHÖFE
IN MANNHEIM - WALDHOF
SATZUNG, STAND 23.01.2009
(Ersetzung des Bebauungsplans Nr.58/1a)

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

60.14.0 - 58.40 61.26.1 - 58.40