



A PLANZEICHNERKLÄRUNG

Beschlussanlage Nr. 3

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

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

WVAi.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GRZ
GFZ
II / V
GH
max. m
WH
max. m
WHs
max. m

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Haugruppe (§ 22 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TG Fläche für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)
PV Fläche für Pavillon / Zugang Tiefgarage
ST Fläche für oberirdische Stellplätze (§ 12 BauNVO)
ST+CP Fläche für Stellplätze und Carports (§ 12 BauNVO)
NG Fläche für Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) (§ 12 BauNVO)

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Unverbindlicher Hinweis: V = Versickerungsanlage / P = Parkplatz)
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anliegerstraße"
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anzupflanzende Bäume / Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (siehe textliche Festsetzung 5.1.1)
Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung 5.1.1)
Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen 5.6)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung zwischen WVAi und WVA2

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO BW)

Dachform (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW)
FD Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit max. 10° Dachneigung (siehe Satzung über Örtliche Bauvorschriften § 3)

Hinweise

Höhenangabe im Bestand (Angabe in Metern ü. NN) (Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung 2.2.3)

Vorgeschlagene Einteilung der Straßenverkehrsfläche (unverbindlich)
Quer zur Fahrtrichtung werden öffentliche Parkplätze angeordnet, die direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sind. Dahinter schließt ein 2 m breiter Gehweg an.

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Beschlussanlage Nr. 4

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet WVAi und WVA2 (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:
Wohngebäude
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme: zulässige Nutzungen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltung
Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 i.V.m. mit § 1 Abs. 6 BauNVO):
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO)
In WVAi darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.2.1 Gebäudehöhe (GH) im Baugebiet WVAi:
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 2.2.3) und dem oberen Gebäudeschluss.
2.2.2 Wandhöhe (WH) im Baugebiet WVAi:
Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 2.2.3) und dem oberen Wandausschluss.
Die festgesetzte maximale Wandhöhe WHi darf nicht überschritten werden.
Für oberste Geschosse (Staffeldachgeschosse), die allseitig mindestens 1 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen, gilt die Wandhöhe WHz.
2.2.3 Bezugshöhe (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugshöhe 97,1 m ü. NN in Baugebiet WVAi und 97,9 m ü. NN in Baugebiet WVA2.
2.2.4 Technische Aufbauten
In WVAi sind technische Aufbauten auf maximal 25% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 3 Metern über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig.
Diese Einschränkung gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen.
Technische Aufbauten jeder Art sind an allen Seiten mindestens 3 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen und einzuhäusen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Nebengebäude (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)
3.1.1 Im Baugebiet WVAi ist je Wohngebäude maximal ein Nebengebäude in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (NG) mit einem Volumen von maximal 15 m³ zulässig.
3.1.2 Im Baugebiet WVA2 sind keine Nebengebäude zulässig.
Ausnahme: zulässig:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „Zugang Tiefgarage“ kann eine bauliche Anlage (bspw. als Quartierstreffpunkt mit Zugang zur Tiefgarage) als Zugang zur Tiefgarage ausnahmsweise zugelassen werden.
3.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 23 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. mit Satz 1 BauNVO)
Im Baugebiet WVAi sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Bereichen (ST + CP) zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Carports sind als überdachte Stellplätze auszuführen, die an höchstens einer Seite eine Wand haben.
3.2.2 Im Baugebiet WVA2 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Bereichen (TG und ST) zulässig.
Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.
Je Wohninheit im Baugebiet WVAi ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachzuweisen.

3.3 Terrassen und Sichtschutzwände (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)
3.3.1 Im Baugebiet WVAi dürfen Terrassen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,0 m, maximal jedoch bis zu einer Größe von 12 m² je Terrasse, überschreiten.
Terrassentrennwände dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um maximal 4,0 m überschreiten. Die Höhe von 2,0 m darf nicht überschritten werden.
3.3.2 Im Baugebiet WVA2 dürfen Terrassen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m, maximal jedoch bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude, überschreiten.

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

Oberflächenbefestigung
Wegen Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Der höchstzulässige Abflussbeiwert liegt bei 0,5.
Davon abweichend, ist bei Fußwegen ein Abflussbeiwert von 0,7 zulässig.

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Beschlussanlage Nr. 5

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58.42 der Innenentwicklung "Ehem. Klinikum Ost" zur städtebaulichen Entwicklung für eine Wohnbebauung zwischen der Wiesbadener Straße im Westen, dem Wetzlarer Winkel im Süden, der Rüsselheimer Straße im Nordwesten sowie dem Grundstück der Gethsemanekirche im Norden in Mannheim-Waldhof.

§ 1 Geltungsbereich

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche sind mindestens fünf standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen.
Alle übrigen zu pflanzenden Bäume sind zeichnerisch festgesetzt.
Zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen um max. 2,0 m verschoben werden.
Bäume entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen nur in Längsrichtung zur Straßenverkehrsfläche verschoben werden.
Die Pflanzgrube der anzupflanzenden Bäume muss ein Mindestvolumen von 16 m³ aufweisen.
Die Pflanzqualität von Bäumen innerhalb unterbauter Bereiche (Tiefgarage):
Zu pflanzen sind standortgerechte Bäume II. Ordnung (Hochstamm, mind. 3-fach verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm).
Die Pflanzliste nach § 5.2 ist anzuwenden.
Die Mindestsubstanzstärke nach § 5.4.1 ist anzuwenden.
Pflanzqualität von Bäumen außerhalb unterbauter Bereiche:
Zu pflanzen sind standortgerechte Bäume I. Ordnung (Hochstamm, mind. 4-fach verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).
Die Pflanzliste nach § 5.5.1 ist anzuwenden.

§ 2 Anpflanzen von Sträuchern

Beim Anpflanzen von Sträuchern sind mind. 3-fach verpflanzte Gehölze zu verwenden. Innerhalb unterbauter Bereiche ist die Mindestsubstanzstärke nach § 5.4.2 anzuwenden.

§ 3 Sonstige Bepflanzungen

Die Tiefgaragendecke ist intensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstanzstärke nach § 5.4.3 ist anzuwenden.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° sind intensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstanzstärke nach § 5.4.4 ist anzuwenden.
Die Mindestsubstanzstärke für Anpflanzungen

§ 4 Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Prunus avium (Wildkirsche)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus robur (Eiche)
Tilia tomentosa "Brabant" (Silberlinde)
Bäume II. und III. Ordnung:
Alnus incana (Erle)
Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn)
Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer globosum (Kugelahorn)
Acer neglectum "Annae" (Zoeschener Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus ornus (Manna-Esche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Obstbäume (Regionaltypische Sorten)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Hortensie)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundrose)
Rosa glauca (Hechtrose)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Ausnahmen können bei Vorlage einer Freianlagenplanung zugelassen werden.

§ 5 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist dieser durch gleiche Arten zu ersetzen.

D HINWEISE

Beschlussanlage Nr. 6

1. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen

1.1 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen nach DIN 18920
Der Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume im Baustellenbereich ist während der Bauphase mit einem 2 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben. Liegt der Wurzelbereich unter einer befestigten Fläche kann der Zaun bis an die Außenkante der Baumscheibe, maximal bis 1 m, herangerückt werden.
Sobald der Schutzzaun geöffnet werden muss, um innerhalb des Zauns Baumaßnahmen durchzuführen sind die Bäume zusätzlich mit einer gegen den Stamm abgepolsterte mindestens 2 m hohe Bohlenummantelung zu schützen.
Im Wurzelbereich darf kein Auftrag von Boden oder anderen Materialien erfolgen. Ist dies im Einzelfalle nicht zu vermeiden ist gemäß DIN 18920 Nr. 4.8 zu verfahren.
Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden. Ist dies im Einzelfalle nicht zu vermeiden ist DIN 18920 Nr. 4.10 und 4.11 zu verfahren.
Der Wurzelbereich darf nicht durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtung und Materiallagerung belastet werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereiches nicht zu vermeiden ist eine Abdeckung gemäß DIN 18920 Nr. 4.12 herzustellen.
Der Wurzelbereich ist von Belägen freizuhalten. Ist dies nicht zu vermeiden ist der Belag gemäß den Vorgaben von DIN 18920 Nr. 4.14 herzustellen.

1.2 Es sind folgende weitere Schutzmaßnahmen durchzuführen
Bäume im künftigen Baufeld sind frühzeitig auf Erdarbeiten vorzubereiten mit baumseitiger Abgrenzung des Wurzelzellers, wurzelzonierende Trennung und Wurzelbehandlung.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010) S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. I S. 501)

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach 13 a BauGB)

Informelle Planungsinformation	Öffentliche Bekanntmachung	21.11.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit	25.11.2013 - 06.12.2013	18.11.2013 - 10.01.2014
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	21.10.2014	
Beteiligung der Behörden	21.10.2014	
Bezirksbeirat Waldhof (öffentlich)	21.10.2014	
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	30.10.2014	
Beteiligung der Öffentlichkeit	10.11.2014 - 09.12.2014	05.11.2014 - 09.12.2014
Planauslegung	13.03.2015 - 27.03.2015	10.03.2015 - 27.03.2015
Erneute Beteiligung der Behörden	30.11.2015 - 14.12.2015	20.11.2015 - 15.12.2015
2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit		
Planauslegung		
2. erneute Beteiligung der Behörden		

Mannheim, 14. Juni 2016
FACHBEREICH STADTPLANUNG

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

Mannheim, 17.06.2016
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 29.06.2016
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 GemO

58.42

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58/1)

MASSTAB 1:500 (siehe Maßstabskette)

60.14.0 - 58.42

61.26.1 - 58.42 / wp-pm

LAGE IM STADTGEBIET

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, Stand: 06.06.2016 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Prof. Dr. Grottel
1. stellv. Bürgermeister

Prof. Dr. Grottel
1. stellv. Bürgermeister

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

Mannheim, 17.06.2016
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 29.06.2016
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 GemO

58.42

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58/1)

MASSTAB 1:500 (siehe Maßstabskette)

60.14.0 - 58.42

61.26.1 - 58.42 / wp-pm