

BEBAUUNGSPLAN 59/11

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

"NEUE MITTE AM TAUNUSPLATZ" IN MANNHEIM - WALDHOF

MASSSTAB 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 16.09.2003

Öffentliche Bekanntmachung

am 04.10.2003

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 08.12.03 bis 19.12.03

Bürgerversammlung

am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 04.12.03 bis 23.01.04

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 16.03.2004

Plan + Begründung (Stand : 20.02.2004)

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.03.2004

Planauslegung

vom 29.03.04 bis 30.04.04

Mannheim, 01.10.04 *Ueber* FACHBEREICH STÄDTEBAU

☐ Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

☒ Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums : 21-2511.3 - 12/289
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, 07.12.04 *Stiller*

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 24.06.2004)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
28.09.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 12.10.2004

Mannheim, 6.10.2004

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

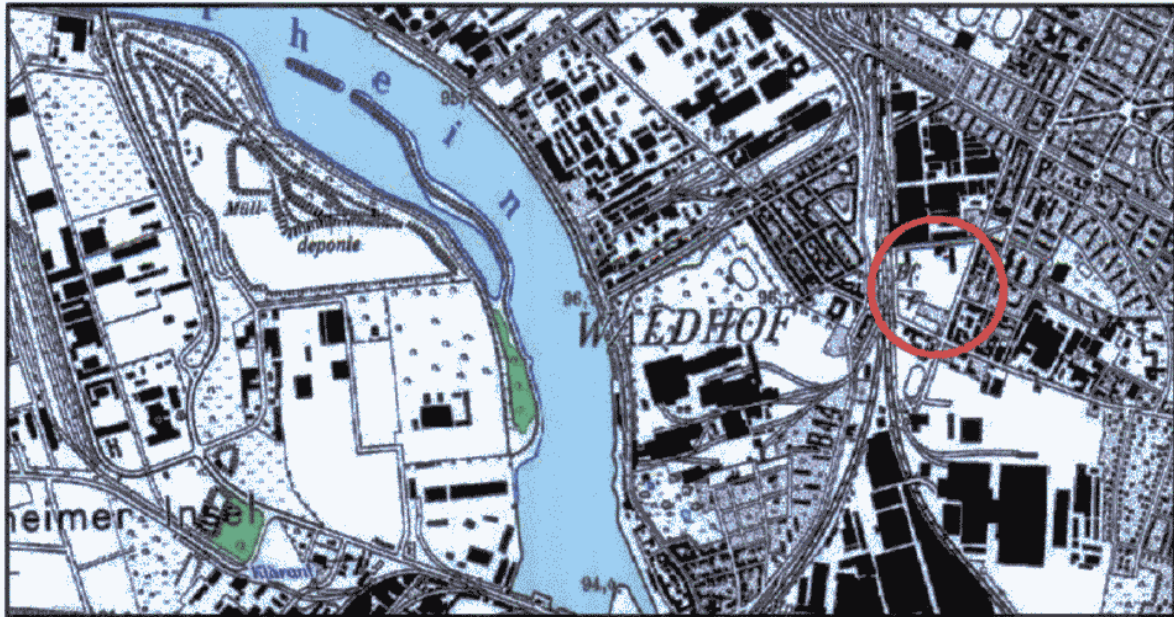
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
30.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, 30.12.2004

A. Vando
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



8693/16

Kfz-
St.-Front

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 08.07.2002,
wird bestätigt.

11/16

Fath
Ltd. Stadtvermessungsdirektor
8693/4

04 OKT. 2004
8277

	Datum	Zeichner
Plan erstellt:	Aug. 2003	Fundus
geändert am:	Feb. 2004	Fundus
geändert am:	Juni 2004	Fundus

ERLÄUTERUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–3, 7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

SO1–SO4

Bezeichnung einzelner Teilflächen des Sondergebietes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



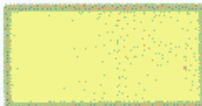
Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

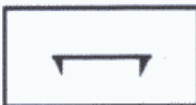


Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Parkfläche ("Parkplatz")

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)



Einfahrts- und Ausfahrtsbereich an die Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Baum, zu erhalten (vgl. textliche Festsetzungen)



Baum, zu pflanzen (vgl. textl. Festsetzungen)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

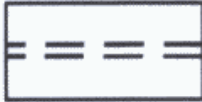


Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

St

Stellplätze

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Fläche für Leitungsrecht zugunsten der MVV

B. Sonstige Festsetzungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise

Gebäude vorhanden



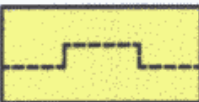
Flurstücksgrenze vorhanden

440/3

Flurstücksnummer vorhanden

20

Maßangabe in Meter



Straßenraumaufteilung (unverbindlich)



Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Grundlage für Schallschuttermittlung im Baugenehmigungsverfahren

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND SCHRIFTLICHE HINWEISE

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

- (1) Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
- (2) Innerhalb der mit "SO 1" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, mit einem Verkaufsflächenanteil für aperiodisch nachgefragte Waren einschließlich Aktionsflächen von maximal 25 % zulässig. Die maximale zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.500 m².
- (3) Innerhalb der mit "SO 2" und "SO 3" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist Einzelhandel mit einer insgesamt maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.
- (4) Innerhalb der mit "SO 3" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ergänzend zu Absatz 3 Wohnungen, Büros, Räume für freie Berufe, Dienstleistungen sowie Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Wohnen ist nur in den Obergeschossen zulässig.
- (5) Innerhalb der mit "SO 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, mit einem Verkaufsflächenanteil für aperiodisch nachgefragte Waren einschließlich Aktionsflächen von maximal 33 % zulässig. Die maximale zulässige Verkaufsfläche beträgt 850 m². Weiterhin sind Büronutzungen, Räume für freie Berufe, Dienstleistungen, Wohnen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Wohnen ist nur in den Obergeschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Sie darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige private Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- (2) Die Gebäudehöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK Hinterkante Gehweg der Alten Frankfurter Straße, gemessen in der Mitte des Zufahrtsbereiches zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen SO 2 und SO 4, und dem höchsten Punkt des Gebäudes, darf folgende Werte nicht überschreiten:

überbaubare Grundstücksfläche "SO 1"	7,00 m
überbaubare Grundstücksfläche "SO 2"	7,00 m
überbaubare Grundstücksfläche "SO 3"	11,50 m
überbaubare Grundstücksfläche "SO 4"	11,50 m
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im SO 1 und SO 2 bei der Errichtung von Pultdächern an den Nord- oder Ostfassaden um einen Meter überschritten werden.
- (4) Die Gebäudehöhenbegrenzung ist nicht anzuwenden für technische Einrichtungen wie Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte und vergleichbares.

3. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Sondergebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) 24 BauGB)

(1) In der überbaubaren Grundstücksfläche "SO 1" ist eine Lkw-Anlieferzone nur auf der Westseite des Gebäudes zulässig.

(2) In der überbaubaren Grundstücksfläche "SO 4" ist die Lkw-Anlieferzone einzuhausen und Richtung Westen zu orientieren.

(3) Der Schallleistungspegel von Dachentlüftern darf maximal 60 dB(A) betragen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mind. 128 Litern pro Sekunde und Hektar betragen. Für den Fall, dass die dauerhafte Versickerungsrate durch geeignete Oberflächenbeläge nicht vollständig gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Sammlung und Versickerung auch auf geeigneten Flächen oder in geeigneten Mulden durch eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht oder in Mulden-Rigolen-Elementen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

(1) Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

- (2) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Von den dargestellten Standorten der zu pflanzenden Bäume kann abgewichen werden, sofern dies durch technische Erfordernisse (z.B. Leitungen) bedingt wird.
- (3) Bei zweireihiger Stellplatzanordnung ist je 6 Stellplätze im Bereich der Fläche für Stellplätze bzw. den unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen mindestens je ein standortgerechter und heimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanter Qualität (Stammumfang von 18–20 cm) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² Grundfläche und einer Mindestbreite von 1 m vorgeschrieben.
- (4) Im Sondergebiet sind die gemäß Festsetzung 2 (1) nicht versiegelbaren Flächen zu mindestens 50 % mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) dicht zu begrünen.
- (5) Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan dargestellte Fläche für ein Leitungsrecht wird zugunsten der MVV festgesetzt.

8. Hinweise

Schallschutz

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der erforderliche Gebäude-Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Als Hinweis sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die der Ermittlung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche enthalten. Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße gemäß DIN 4109:

Lärmpegelbereich (laut Planzeichnung)	"maßgeblicher Außenlärm- pegel"	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils)	
		Für Wohnräume	Für Büro- und Sozialräume
1	bis 55 dB(A)	30 dB	---
2	55–60 dB(A)	30 dB	30 dB
3	61–65 dB(A)	35 dB	30 dB
4	66–70 dB(A)	40 dB	35 dB

Der Bebauungsplan übernimmt die Funktion einer amtlichen Lärmkarte gemäß "Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen" (GABl., Ausgabe A, Nr.33/1990 vom 11.12.1990), Punkt 2.1

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Baudenkmalpflege

Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Gebäude denkmalgeschützt sind, wird empfohlen, bei neu zu errichtenden Gebäuden entlang der Alten Frankfurter Straße Materialien zur Gestaltung der Fassaden zu wählen, die keinen krassen Kontrast zum benachbarten Bestand bewirken.

Versickerung

Bei Herstellung der Stellplatzbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachzuweisen, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den schleichenden Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtert und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor der Einleitung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und gegebenenfalls einer Behandlungsanlage zuzuführen.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan besteht eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Baumschutzsatzung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim ("Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 26.11.1996"), vorrangig betreffend alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 100 cm über dem Erdboden).