I Zeichnerische Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet (3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet (1) (2)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

GRZ/GFZ — Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16,17,19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Vorhandene Bäume die entfernt werden können;
Ersatzpflanzungen im Plangebiet notwendig

Grenze des räumlichen Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Baulinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

passiver Schallschutz

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze, Garagen

Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage

DG — Dachneigung

FD — Flachdach bis max. 6°

GD — geneigtes Dach bis max. 35°

Sta — Staffelgeschoß, max. 75% des darunterliegenden Vollgeschosses

H — Hausgruppen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

II Zeichnerische Hinweise

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB

Lärmschutzwand / Gabionen

Höhe über N.N.

vorhandene Grundstücksgrenzen

Hauptabwasserleitung unterirdisch, wird verlegt
§ 5 Abs. 2 Nr. 4

L — Landschaftsschutzgebiet

Pumpstation

1 — Gebietsbezeichnung

zu beseitigende Gebäude

aufzufüllende Böschung

III. Schriftliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind lt. §4 Abs. 2:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Die lt. §4 Abs.3 Ziff 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind lt. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die lt. §4 Abs.2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind lt. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 MISCHGEBIET MI

(§6 BauNVO)

Zulässig sind lt. § 6 Abs.2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind lt. §1 Abs.5 BauNVO die nach §6 Abs.2 Ziff 4,6, 7, 8, BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Die lt. §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nach §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 ABSTANDSFLÄCHEN

In der Nutzungsschablone (2) sind in der abweichenden Bauweise die Tiefen der nach § 5 LBO notwendigen Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen von 0.6H auf 0.25H reduziert.

1.4 DACHNEIGUNG
Zulässig sind:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 35° in Nutzungsschablone (3)

Flachdächer bis 6° in Nutzungsschablone (1) und (2)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, § 17 BauNVO)

2.1 MI-Mischgebiet

Die nach §17 Abs.1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0.6 darf lt. § 17 Abs.2 Ziff1 durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1.0.

2.2 WA- Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Nutzungsschablone (3) kann die lt. §17 BauNVO im WA zulässige GRZ von 0.4 lt. §17 Abs.2 Ziff1 bis 3 und §19 Ziff4. auf 0.5 erhöht werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V.mit § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird

3.1 nach § 22 Abs.2 BauNVO offene Bauweise,

3.2 nach § 22 Abs.3 BauNVO geschlossene Bauweise,

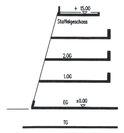
3.3 nach § 22 Abs.4 BauNVO abweichende Bauweise aus städtebaulichen Gründen.

4 Gestalterische Festsetzungen

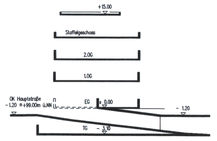
4.1 Die zweigeschossigen Verbindungsbauten zwischen den Baukörper entlang der Hauptstraße müssen um mind. 3.50m gegenüber der vorderen Gebäudekante zurückgesetzt werden.

4.2 Die Staffelgeschoße entlang von Hauptstraße, Görresstraße und Zufahrt zum Wohngebiet müssen um mind. 1.50m zurückgesetzt werden.

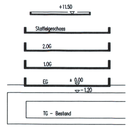
4.3 Systemschnitte zur Darstellung der Höhen



Systemschnitt S 1



Systemschnitt S 2



Systemschnitt S 3

5 Nebenanlagen

5.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sind zulässig.

Soweit nicht anders festgesetzt, ist im WA Gebiet im 5 m Vorgartenbereich 1 Stellplatz, Anordnung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6 Umweltschutz

6.1 Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem geplanten Baugebiet sind an den mit ++++++ gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm nach § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. (Siehe Anlage VII der Schalltechnichen Untersuchung Nr. 98199 v. 25.03.1999 mit Lärmpegelbericht.

Anm.: Vor den gekennzeichneten Fassaden sind die Angaben zum Lärmpegelbereich zu übernehmen.

Für die betroffenen Fassaden der Reihenhausbebauung (WA) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, empfohlen.

Für die Einzelhausbebauung an der Hauptstraße bzw. an der Görresstraße (MI) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an den gekennzeichneten Fassaden zwingend vorgeschrieben.

6.2 Verbrennungsverbot § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt 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" 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 Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85% ige SO -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 der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4.BImSchG unterliegen, ist durch eine anerkannte Meßstelle i. S.d § 26 BImSchW nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen die der 1. BImSchG unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bzlg. der SO-2 Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzung erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.
Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.3 Altlasten

Im Rahmen der Bautätigkeit wird das kontaminierte Bodenmaterial ausgehoben und ordnungsbemäß entsorgt. Als Sanierungsnachweis werden die Baugrubensohle und -wände beprobt.

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen werden um den Tiefbunker herim weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Bodenluftbelastung eindeutig zu klären und mit entsprechenden baulichen Maßnahmen zu reagieren.
Im Bereich der Auffüllung wird für die unversiegelten Flächen ein Austausch des Oberbodens in einer Stärke von rd. 50 cm vorgenommen bzw. wird eine Überdeckung mit unbelastetem Material vorgesehen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Begrünung der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude (Vorgärten) sind unter Verwendung standortheimischer Bäume, Sträucher und Bodendecker gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt bzw. PKW-Abstellplatz benötigt werden.

Auf den rückwertigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m^2 Fläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen die mit einem Geh - Fahr - und Leitungsrecht belegt sind.

7.2 Begrünung der Tiefgarage

Tiefgaragenoberflächen sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m^2 sind zu begrünen. Die Pflanzung muß direkte Verbindung zum Erdreich haben.
Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.

7.4 Pflanzenauswahl
Alle Pflanzflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen, hier:

Die genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

7.4.1 Bäume I. Ordnung - Mindestgröße als Hochstamm, 3xv., STU 16/18

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Obsthochstämme wie		Apfel, Birne, Quitte, Walnuß

7.4.2 Bäume II. Ordnung - Mindestgröße als Hochstamm, 3xv., STU 12/14

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Acer platanoides 'Globosum'	-	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Malus in Sorten	-	Zier-Apfel-Zuchtformen
Prunus in Sorten	-	Zier-Kirschen/Pflaumen-Zuchtformen
Pyrus cal. 'Chanticleer'	-	Stadt-Birne

7.4.3 Gehölze-Mindestgröße 2xv., 60/100

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Bodendecker wie:	-	
Hedera helix	-	Kleinblättriger Efeu
Lonicera pileata	-	Niedrige Heckenkirsche
Symphoricarpas 'Hancock'	-	Niedrige Schneebeere
Vinca minor	-	Kleines Immergrün
Wildstauden versch. Gattungen	-	

7.4.4 Schling- und Kletterpflanzen

Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
	-	Kletter-Rosen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Lonicera x heckrottii	-	Duftendes Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schling-Knöterich

7.5 Im westlichen Bereich des Grundstückes wird eine Grünverbindung zwischen dem Landschaftschutzgebiet Egelwasser im Süden und der Feudenheimer Au im Norden entlang des Lärmschutzwalles der an der B 38A geschaffen.

7.6 Der vorhandene Lärmschutzwall wird durch eine ca. 3 m hohe Gabionenwand ergänzt.

VI. Schriftliche Hinweise

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Aufteilung der Straßenprofile sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.

Die Straßenhöhe des Plangebietes sind aus den Straßenherstellungsplänen des Tiefbauamtes der Stadt Mannheim abzulesen.

Entwässerung: Als Rückstauebene ist die Straßenoberkante anzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (Gbl. S.617)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB

STADT MANNHEIM

Neubebauung Hauptstrasse / Görresstrasse in Mannheim Feudenheim

Stand 10. Juni 1999

Maßstab 1:500

Nr. 77/28

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am 07.11.1998
Öffentliche Bekanntmachung	am 30.01.1999
Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 08.02.1999 bis 22.02.1999
Bürgerversammlung	am 09.02.1999
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	vom 08.02.1999 bis 08.03.1999
Auslegungsbeschluß (§3 Abs.2 BauGB)	am 20.04.1999
Plan + Begründung (Stand:)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 23.04.1999
Planauslegung	vom 03.05.1999 bis 04.06.1999
Gemeinderatssitzung	am 27.07.1999

Mannheim, den 12.8.99 Stadtplanungsamt

☒ 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:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den 1999

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 05.06.1999) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.07.1999 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 16.08.1999 — In Vertretung — Oberbürgermeister

Mannheim, den 16.08.1999 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 03.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 03.09.1999 — Bauverwaltungsamt

Blattgrösse 0.59x1.52

VBPFarb2.DC6