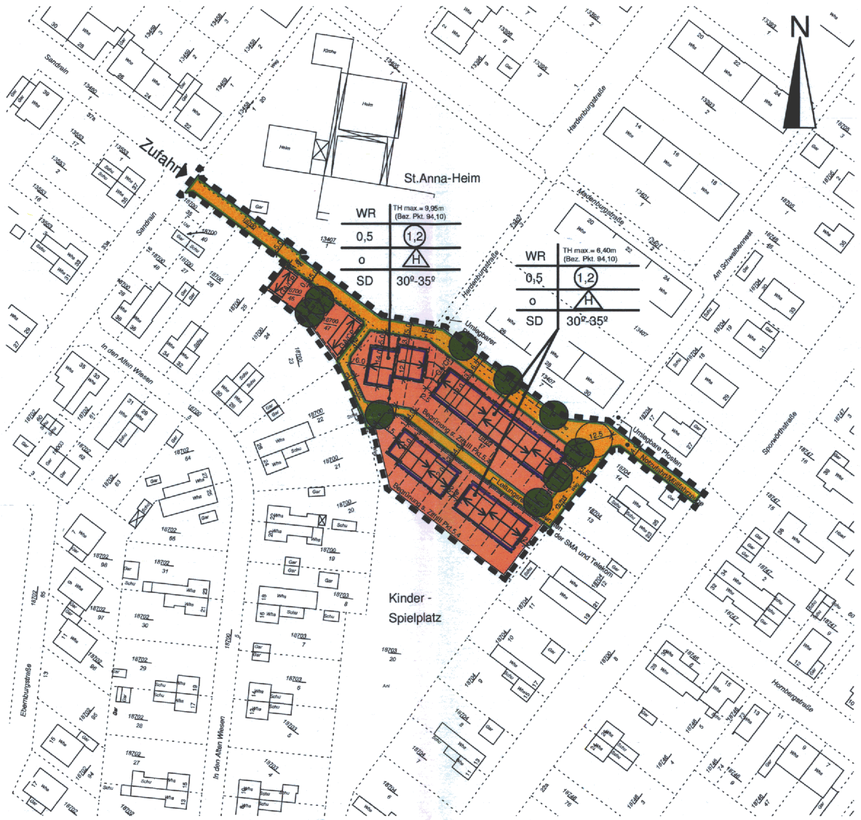


III. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 - 3, 5 UND 6 BAUGB

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 In Reinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

Lt. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden **auch**
solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.1.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2. Mass der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die **Grundflächenzahl** ist gemäss § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit **0,5** als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Die **Geschoßflächenzahl** ist gemäss § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit **1,2** als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

2.3.1 Die max.**Traufhöhe** der Gebäude - gemessen zwischen OK-Gehweg / Erschliessungsstrasse (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit OK-Dachhaut - **ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.**

2.3.2 Die **Sockelhöhe** der Gebäude darf gemessen zwischen Ok - Kellerrohdecke mit OK - Gehweg / Erschliessungsstrasse (-hinterkante) **0,50** m nicht überschreiten.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird **offene** Bauweise, Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt. (§ 22 Abs. 1 und 2 Bau NVO)

4. Stellplätze/Carports/Garagen/Tiefgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen, Carports oder ebenerdigen Stellplatzflächen nicht zulässig (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind muss der Abstand zwischen Strassenbegrenzungslinie und der Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.

5. Nebenanlagen
§ 14 Abs.1 und 2 BauNVO

5.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen .u.ä. bis max. 20 m³ .

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach § 74 LBO und § 9 Abs.4 BauGB

1. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 74 Abs. 1 u. Abs. 3 Nr. 1 LBO

1.1 Durch Strassen- , Wege- und Geländeanhebungen erforderlich werdende Aufschüttungen und Böschungen sind sowohl im Vorgarten als auch im seitlichen Bereich (z.B. Eckgrundstück) auf den Grundstücken zu dulden.

1.2 Die Fläche zwischen Strassenbegrenzung und Gebäude gem. 6.2.1.1 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

2. Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1 Als Dachform sind **Satteldächer** zulässig. Die Dachneigung wird mit **30°-35°** festgesetzt.

2.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind als **Schleppgauben** auszubilden. Die Summe der Gauben einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Dacheinschnitte (**Loggien**) anstelle von Gauben sind zulässig. Die Summe der Dacheinschnitte einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten (bei Reihen- u. Doppelhäusern Gebäudeachse) muss 1,0 m betragen.

2.4 Die Häuser sind in Dachform, Neigungswinkel, Traufausbildung, Dacheindeckung und Material der Aussenwände einander anzupassen.

3. Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Abgrenzungen durch Zäune, Mauern o.ä. sind auf der Grenze zur Erschließungsstrasse bzw. zum Erschließungsweg (**Vorgarten**) nicht zulässig.

3.2 **Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen** sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall-, Holzzaun (lebender Zaun) oder in Form von Hecken zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.

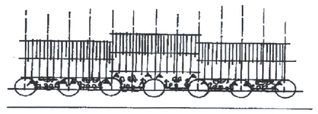
3.3 An den **gemeinsamen Grundstücksgrenzen** sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus begrüntem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 und 3,0 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig.

4. Verbrennungsverbot
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Bei der Verwendung von Baustoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen 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' gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.
Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (blauer Engel) genügt.
Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4.BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchV nachzuweisen.
Bei Feuerungsanlagen die der 1. BImSchV unterliegen, erfolgt die Überwachung der Immissionsgrenzwerte durch den Bezirksschornsteinfeger.
Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

5. Festsetzungen zur Begrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 9 NatSchG Baden-Württemberg.

5.1 Dem Bauantrag ist ein **Begrünungsplan** des Grundstückes beizufügen, der durch das entsprechende Fachamt geprüft wird.

5.2. Die **Vorgärten** sind entsprechend der Systemskizze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Systemskizze

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

WR	Reines Wohngebiet
	Wohnbaufläche
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
TH =	Höhe der baul. Anlagen
o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
	Hauptfirstrichtung
H	Hausgruppen
30°- 35°	Dachneigung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
ST	Stellplätze
GA/CP	Garagen oder Carports
	Bäume zu pflanzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
•	Umlegbare Pfosten

5.3 Auf den **rückwärtigen , nicht überbauten Grundstücksflächen** ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweiss 12 zu pflanzen und dauern zu unterhalten.

5.4 Entlang der **rückwärtigen Grundstücksgrenzen** ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischen Feldgehölzen gemäss Hinweis 12 in zwei Reihen von ca. 2,0 m Entwicklungstiefe anzulegen.

5.5 **Stellplatzanlagen** sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen), wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, wie Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen auszulegen.

5.5.1 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen sind laut zeichnerischer Festsetzungen grosskronige Laubbäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 10 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.6 Die **ebenerdigen, offenen Carports** sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschliesslich Rankbepflanzung zu überstellen.

5.7 **Geschlossene Fassadenflächen** ab 20 m² sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

5.7.1 Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.

5.8 Standorte für **Müllsammelbehälter** sind gärtnerisch abzuschirmen und im Sinne der Systemskizze (Pkt.5.2) zu gestalten.

5.9 Für die **öffentlichen Parkplatzanlagen** sind grosskronige Hochstammlaubbäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 11 auszuwählen.

5.9.1 Die innerhalb der **öffentlichen Parkplatzanlagen** festgesetzten Bäume sind an den angebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen (Anzahl der Bäume kann nur erhöht werden), wenn dies aus
1. funktionalen Gründen (Z.B. wegen Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Strassenbeleuchtungen u.ä.)
2. gestalterischen Gründen (Z.B. wenn wegen 1. neue Baumgruppen erforderlich sind)
notwendig ist.

5.9 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

5.9.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium (im Strassenraum Prunus avium 'Plena')	Süsskirsche (Wildart)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

5.9.2 Kompaktwüchsige Laubbäume:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Robinie pseudoacatia 'Umbraculifera'	Kugelakazie

5.9.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium (im Strassenraum Prunus avium 'Plena')	Süsskirsche (Wildart)
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

V. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Im Rahmen des Baugesuchs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein Aussengestaltungsplan mit einzureichen, der durch das entsprechende Fachamt geprüft wird.

2. Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenen Bebauungsplanes.

3. Wegen nicht-kommunaler Altablagerungen soll **vor Beginn der Aushubarbeiten** mit der Abfallberatung (Tel. 293-8334) Kontakt aufgenommen werden.

4. Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

- Bei allen Baumassnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max.1,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

- Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen-gelagert werden.

5. Wichtige Massnahme des Bodenschutzes während der Baumassnahme ist:

- Kein Verfüllen von Bauschutt im Baustellenbereich.

6. Sollten innerhalb des Plangebietes 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, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

7. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Vorhandene Energie-, Wasserver- und entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

9. Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht masshaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

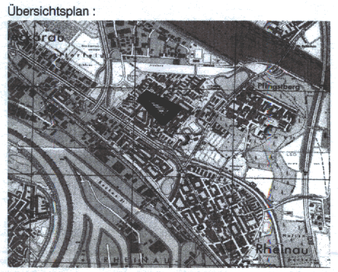
10. Für die Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen der Reihenhäuser wird empfohlen, die Auswahl der Baumart mit dem Nachbar abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich durch die Baumpflanzung ein Tor- oder Gruppenaspekt im Strassenraum ergibt.

11. Es sind standortheimische Hochstammbäume I. Ordnung mit einem Stamm-umfang von mindestens 25 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des 'Bund Deutscher Baumschulen' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

12. Es sind standortheimische Hochstammbäume II. Ordnung mit einem Stamm-umfang von mindestens 16 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des ' Bund Deutscher Baumschulen ' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

13. Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125-150 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125-150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des 'Bund Deutscher Baumschulen' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Übersichtsplan :



BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

SPORWÖRTHGEBIET
IN MA-RHEINAU

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 84/6, 84/20 und 84/20a)

MASSSTAB 1 : 1000 NR. 84/6 c

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 5.03.1996
Öffentliche Bekanntmachung	am
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 30.06.97 bis 18.07.97
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 5.08.97 bis 19.09.97
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 16.06.1998
Plan + Begründung (Stand : 18.03.1998)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 3.07.1998
Planauslegung	vom 13.07.98 bis 14.08.98

Mannheim , den . .199 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 10 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den . .1998

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: . .199) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am . .199 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim , den . .199 Mannheim, den . .199

OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 15.01.1999 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim , den . .199 BAUVERWALTUNGSAMT

CAD - Bearbeitung : Kuppinger