

# BEBAUUNGSPLAN U. GRÜNORDNUNGSPLAN

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



## ECKE RELAISSTRASSE UND RHEINAUER RING

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85/5

MASSSTAB 1:500

NR. 85/5f

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am 25. 8. 1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 18. 9. 1992

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom 25.05. bis 19.06.95

Bürgerversammlung

am

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

vom 7.04. bis 8.05.95

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )  
Plan + Begründung ( Stand 06.11. 1995 )

am 12.12. 95

Öffentliche Bekanntmachung

am 19.01.1996

Planauslegung

vom 29.01. bis 01.03.95

Mannheim, den 24.7.1996

STADTPLANUNGSAMT

### VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

AZ 22-2511.3-12/102

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE  
NICHT BEANSTANDET  
( § 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB )  
B-sol

Karlsruhe, den 26.7.1996

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 06.05.1996) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 23.07.1996 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 12.08.1996

Mannheim, den 12.08.1996

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

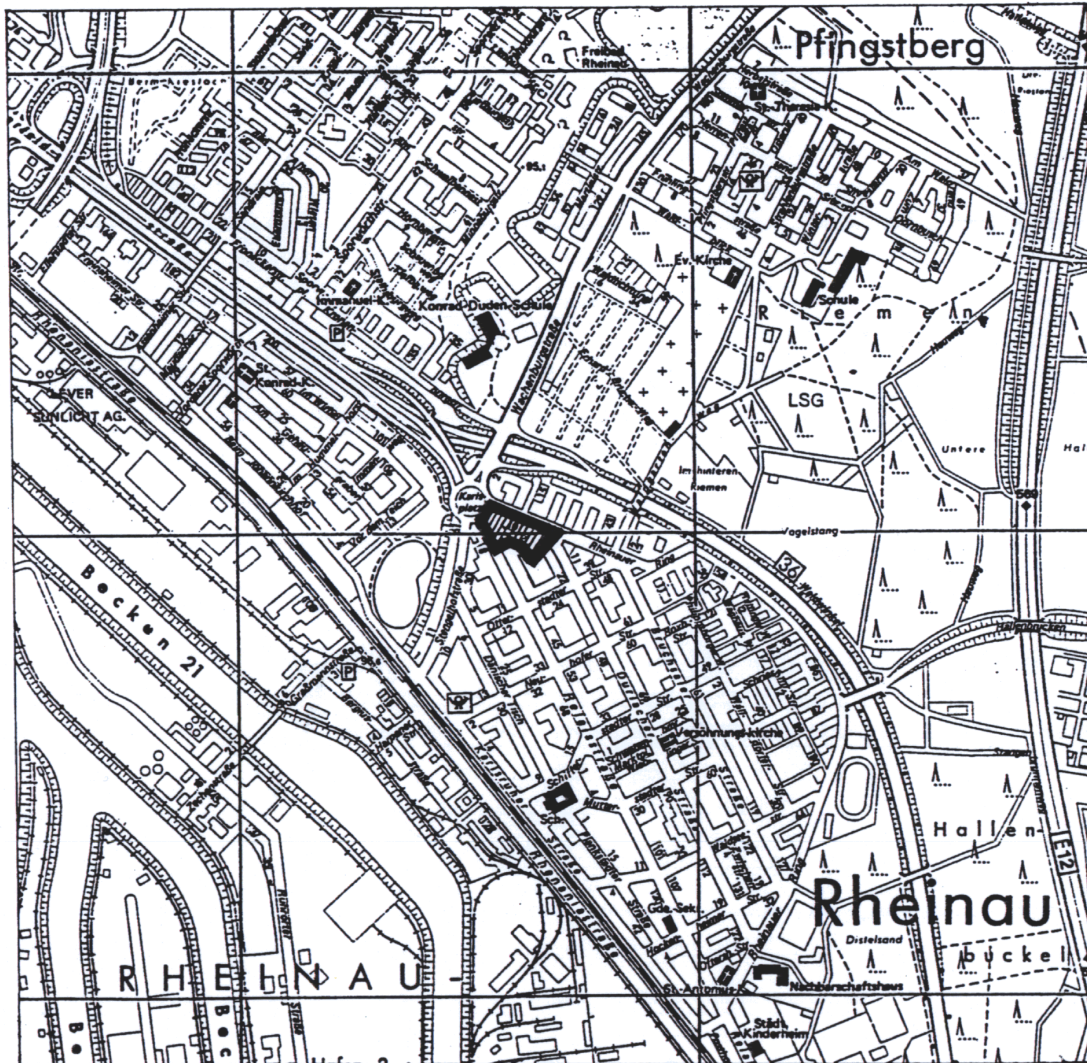
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 30.08.1996 rechtsverbindlich geworden.

In Vertretung

Mannheim, den 30.08.1996














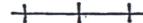
BAUVERWALTUNGSAMT

## ÜBERSICHTSPLAN




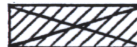




I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

	Mischgebiet
zB. 0,4	Grundflächenzahl
zB. 	Geschoßflächenzahl
zB. 	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
g	Geschlossene Bauweise
WD	Walmdach, SD Satteldach
TD	Tonnendach
	Firstrichtung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
TGa	Tiefgaragen
	entfallende Bäume
	Bäume zu erhalten (s. schriftl. Fests. 6.11.2)
	Bäume zu pflanzen (Pyrus calleryana „Chanticleer“)
	Bäume zu pflanzen
	Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
x x x x	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
	Als Einfriedigung sind nur Saumsteine vorgesehen (Betonwerkstein 5 cm hoch)

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Bei Neubebauung entfallende Bäume
	Zu beseitigende Gebäude
	Bestehende Gebäude
	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung



### III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.  
mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeich.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach	Bauweise g = geschlossen	Traufhöhen Schnittpunkte Ziff. 4.1
(A)	MI	0.6	(2,7)	TD, SD, WD	g	12.25 - 12.75 m
(A <sub>1</sub> )						17.75 - 18.25 m
(A <sub>2</sub> )						23.25 - 23.75 m
(A <sub>3</sub> )				WD, SD		11.50 - 12.00 m
(B)	MI	0.6	(1,2)	WD, SD	g	11.50 - 12.00 m

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

In dem mit (A), (A<sub>1</sub>) - (A<sub>3</sub>), (B) gekennzeichneten Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen i. S. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Ausnahmen i. S. des § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die im Bebauungsplan als Tiefgarage ausgewiesenen Flächen können die zulässige GRZ um bis zu 50 % erhöhen.

2.2 Gemäß § 17 (Abs. 2) Nr. 1-3 ist abweichend von der zulässigen Obergrenze (1,2) im MI-Gebiet (A, A<sub>1</sub>-A<sub>3</sub>) eine GFZ von (2,7) zulässig.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

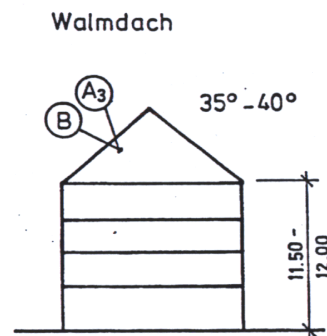
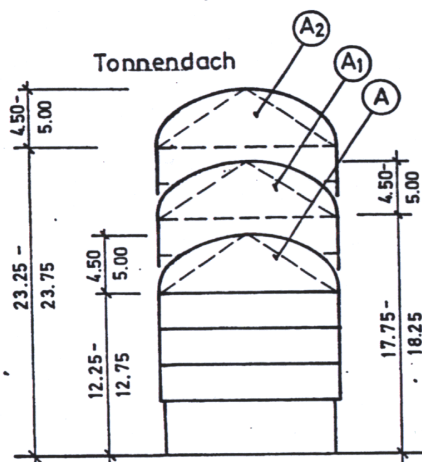
Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Im Mischgebiet (MI) wird "geschlossene Bauweise" festgesetzt (§ 22 Abs. 3).

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten.

Schemaschnitte



- 4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung (B) gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 - 0,75 m nicht überschreiten.
5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Die Stellplätze für den Geschößwohnungsbau sind in den festgesetzten Garagen, Tiefgaragen oder Kellergaragen bzw. den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nachzuweisen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) und örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 LBO
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden.
- 6.2 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO ist, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
- 6.3 Die Flächen zwischen Einfriedungen und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 6.4 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind standortheimische Hochstammlaubbäume im Sinne von Ziffer V. Punkt 2. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, vorbehaltlich der Straßenplanungen Relaisstraße und Rheinauer Ring.
- 6.5 Auf den Hofflächen ist auf 200 m<sup>2</sup> Hoffläche je ein Hochstammlaubbaum im Sinne von Ziffer V. Punkt 3. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.6 Bei ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen sind diese mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.
- 6.7 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche auf den Stellplatzflächen, mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen Rasergittersteinen auszulegen (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen).
- 6.8 Die Flachdachanteile sind extensiv zu begrünen.
- 6.9 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.
- 6.10 Standorte für Müllbehälter sind mit immergrünen Sichtschutzhecken einzugrünen.
- 6.11 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

## 6.11.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre

Acer platanoides „Globosum“

Carpinus betulus

Carpinus betulus „Fastigiata“

Pyrus communis

Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“

Sorbus intermedia

Sorbus intermedia

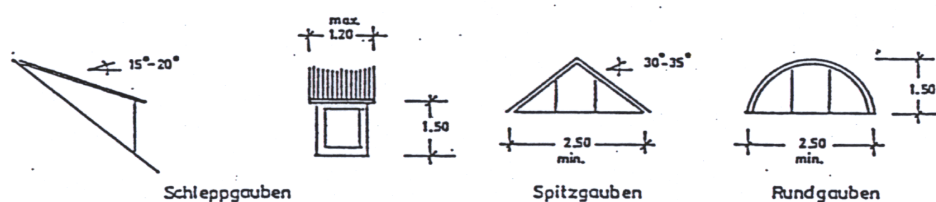
Ulmus carpinifolia

7. ~~Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO) /~~ Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 7.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Tonnendächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf  $35^\circ - 40^\circ$  bzw. auf einen Bogenstich von 4,50 - 5,00 m festgesetzt.

- 7.2 Die Dächer sind in Dachform, Neigungswinkel und Dachdeckungsmaterial (gleich auszuführen) einander anzupassen.

- 7.3 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, Neigungswinkel  $15^\circ - 20^\circ$



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

- 7.4 Soweit für straßenseitige Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien) keine Saumsteine festgesetzt sind, sind Einfriedigungen als Mauer oder als offene senkrechte Holzplattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.

8. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet 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 anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-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 dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.



## 9. Umweltschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

- 9.1 In dem geplanten Baugebiet sind auf den Hauptlärmquellen (Relaisstraße, Karlsplatz und Rheinauer Ring) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten gem. § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

## IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

V. SCHRIFTLICHE HINWEISE ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. Die Maßhaltigkeit der festgesetzten Hochstammlaubebäume ist nicht gegeben, örtliche Standortverschiebungen sind unter Beachtung der schriftlichen Festsetzungen möglich.
2. Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, 3-4 x verpflanzt, m. Ballen nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
3. Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, 3-4 x verpflanzt, m. Ballen nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
4. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten sind, soweit sie nicht als Stell-, Arbeits- oder Lagerplatzfläche erforderlich sind (§ 10 LBO).
5. Den Anträgen auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Grünstaltungsplan beizufügen.
6. Die „Extensive Dachbegrünung ist mit einer Erdsubstratschicht von mind. 8 cm Dicke mit Regenwasseranbau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.
7. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) 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 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schutthöhe max. 1.00 m Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.).
8. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.
9. Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.