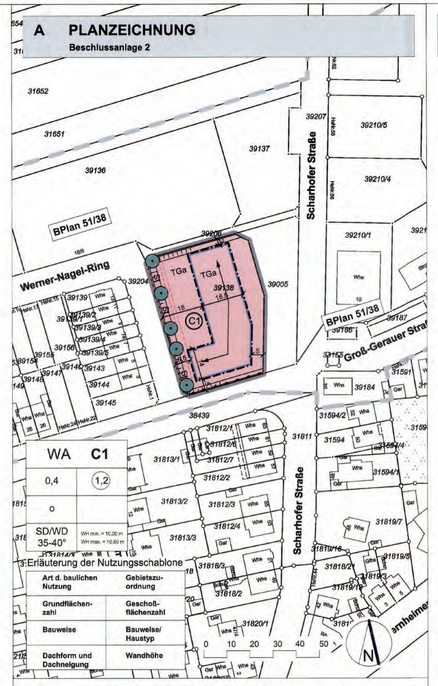
A PLANZEICHNUNG

Beschlussanlage 2



3 Erläuterung der Nutzungsschablone

A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

Beschlussanlage 2

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

WH min, WH max — Wandhöhe von - bis

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung

o — offene Bauweise

SD — Satteldach

WD — Walmdach

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragen

Flächen für Abgrabungen u/o Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Beschlussanlage 3

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind
Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO.

1.1.3 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO))

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)

c) der Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb festgesetzt sind.

2.2 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen OK-Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK-Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung des Mindestmaßes der zulässigen Wandhöhe bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden.

2.3.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Kellerrohdecke mit OK-Gehweg (-hinterkante), 1,30 m nicht überschreiten.

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, u. a.) um max. 1,50 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:

Die Summe der untergeordneten Bauteile darf

- straßenseitig nicht mehr als 1/3,
- garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2

der Gebäudelänge betragen.

Ausnahmsweise kann bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° eine Überschreitung der westlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 6,50 m zur Grenze des Geltungsbereichs (d.h. zur Gehweghinterkante des Werner-Nagel-Rings) zugelassen werden.

4 Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

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

4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Gebäudekante zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m^3 u. ä. zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Ausnahmsweise sind in der Groß-Gerauer Straße Grundstückszufahrten zulässig, wenn pro angrenzendem Grundstück nicht mehr als 2 Stellplätze angefahren werden.

5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen) sind auf den Grundstücken zu dulden.

6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, geändert Januar 2001, Tabellen 8 und 9) auszubilden.

Der Lärmpegelbereich entspricht der in der folgenden Übersicht genannten Anforderung an die Luftschalldämmung.

Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w,res in dB(A) am Tag:

Lärmpegelbereich IV

40 dB für Wohnräume

35 dB für Büroräume

Das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R'w,res ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 vom November 1989 zu erhöhen oder abzumindern.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

7.1 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet

7.1.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

7.1.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m^2 Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 7.8.2 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.2 Begrünung der Stellplatzanlagen

7.2.1 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen.

7.2.2 Ebenerdige, offene Garagen (Carports) sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.

7.2.3 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung im Sinne von Festsetzung B 7.8.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Dachbegrünung

7.3.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

7.4 Fassadenbegrünung

7.4.1 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.

Die Fassadenbegrünung kann pro laufenden Meter mit 0,5 m^2 auf Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 BNatschG angerechnet werden.

7.5 Begrünung von Müllsammelbehältern

7.5.1 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster zu begrünen.

7.6 Begrünung von Tiefgaragen

7.6.1 Tiefgaragen sind – wenn keine andere Nutzung vorgesehen ist – ab OK Kellerdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Baumpflanzungen

7.7.1 Die innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus

a) funktionalen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung, u.a.)

b) gestalterischen (z.B. wegen a. neue Baumgruppen erforderlich)

Gründen notwendig ist.

7.8. Auswahlliste der zu verwendenden Bäume

7.8.1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium (im Straßenraum: Prunus avium „Plena")	Süßkirsche (Wildart)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 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.

7.8.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Obstbaum	Halb- und Hochstamm
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 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.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Beschlussanlage 4

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO)

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6" in Mannheim-Sandhofen.

§ 2
Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung.

§ 3
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gem. B 5 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

§ 4
Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Die zulässige Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.
Als Dachform sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

(2) Ausnahmsweise können bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zugelassen werden. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 7.3).

(3) Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2,50 m breit) sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge jedoch höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,75 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.

(4) Dacheinschnitte (Loggien) sind bei max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzelängen von Dacheinschnitten max. 4,0 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,0 m betragen muss.

(5) Einander angepasst werden müssen beim

- Geschosswohnungsbau:
zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände;
- Bau von Hausgruppen und Doppelhäusern:
Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dachneigung und Material der Außenwände.

§ 5
Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Im (WA)-Gebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Seitenfundamente ist zu verzichten.

(2) Ausnahmsweise können bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

(3) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 bis 5 dieser Satzung handelt.

§ 7
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 51.38.1 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer Straße, Änderung Werner-Nagel-Ring 2-6" in Mannheim-Sandhofen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE

Beschlussanlage 5

D HINWEISE

1. Allgemein

1.1 Artenschutz
Für den überplanten Bereich ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Daher ist vor Beginn einer Bebauung ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften wegen der festgestellten Zauneidechsenpopulation sind vor Beginn einer Bebauung durch den jeweiligen Bauherrn zu erfüllen. Alle Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.

1.3 Die Lage der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

1.4 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, ist der Fachbereich Grünflächen und Umwelt zu verständigen.

1.5 Es wird darauf hingewiesen, dass im überplanten Bereich Spuren von per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) in Boden und Grundwasser vorhanden sein können. Eine Belastung von Boden und Grundwasser mit PFC kann nicht ausgeschlossen werden kann.

1.6 Kampfmittel
Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD, Tel. 0711 / 904 400 00) sowie private Firmen möglich.
In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Bauherr bzw. der Grundstückseigentümer für den Zustand seines Grundstücks grundsätzlich selbst verantwortlich ist. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er seiner Sorgfaltspflicht nicht nachkommt und keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

1.7 Archäologische Bodenfunde
Der überplante Bereich befindet sich in einem Gebiet mit einer potentiell hohen Dichte vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen.
Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 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 der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) vorzunehmen.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

1.8 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 § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).

1.9 Wird bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten vor Ort unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Grünflächen und Umwelt – Sachgebiet 67.21 – zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist beim Fachbereich Grünflächen und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1.10 Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasen- oder Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Feinschotter etc. zu befestigen, damit die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben.

1.11 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.
Das beim Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz vorliegende Merkblatt ist von dort aus den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

1.12 Es wird empfohlen, große Glas- bzw. Fensterflächen an den Fassaden so zu konstruieren (z.B. durch Verwendung von Vogelschutzglas), dass Vogelschlag vermieden wird.

2. Hinweise zum Lärmschutz (Festsetzung B 6)
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.
Es wird empfohlen, kontrollierte mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifache Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.
Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

3. Schutz der Versorgungsleitungen
Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.

4. Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.

5. Die in Festsetzung B 7.6.1 genannten Massen beinhalten die erforderlichen techn. Einrichtungen wie beispielsweise Drainage u.a..

6. Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 24.11.2017 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung — Dr.-Ing. Grüninger, Ltd. Vermessungsdirektor

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V517/2017
Im AUT am 30.11.2017
Im GR am 12.12.2017

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	11.07.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.07.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.07.2017-28.08.2017
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.07.2017-28.08.2017

Mannheim, 14. Dez. 2017
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand 15.09.2017 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 12.12.2017 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 19.12.17
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 19.12.2017
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 10.01.2018 in Kraft getreten.

Mannheim, 22.01.2018
FACHBEREICH BAUGENEHMIGUNG

BEBAUUNGSPLAN 51.38.1

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

WOHNGEBIETSERWEITERUNG NÖRDLICH DER GROSS-GERAUER STRASSE, ÄNDERUNG WERNER-NAGEL-RING 2-6

IN MANNHEIM - SANDHOFEN

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 51.38)

MASSSTAB 1 : 1.000
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 51.38.1 — 61.26.1 - 51.38.1 / T6