

BEBAUUNGSPLAN

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



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTO-HAHN-STRASSE UND ÖLHAFENSTRASSE SÜDLICH DES ALTRHEINS AUF DER FRIESENHEIMER INSEL

MASSSTAB 1:1000

NR.31.2/13

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 10.7.1990
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.7.1990
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 16.7.90 bis 27.7.90
Bürgerversammlung	am _____
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 12.6.90 bis 13.7.90
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)	am 21.9.1993
Plan + Begründung (Stand 11.1 . 1993)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 8.10.1993
Planauslegung	vom 18.10.93 bis 19.11.1993

Mannheim, den **09. März 1994**

J.V. Gae
STADTPLANUNGSAMT
STADTBAUDIREKTOR

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS **22-2711.3-12/29**

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

Genehmigt (§ 11 BauGB/13LG6)

Karlsruhe, den

Regierungspräsidium
Karlsruhe

Astor



Karlsruhe, den **18.11.1994**

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand **09.03.1994**) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am **05.03.1994** vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den **28.11.1994**

Mannheim, den **28.11.1994**

OBERBÜRGERMEISTER

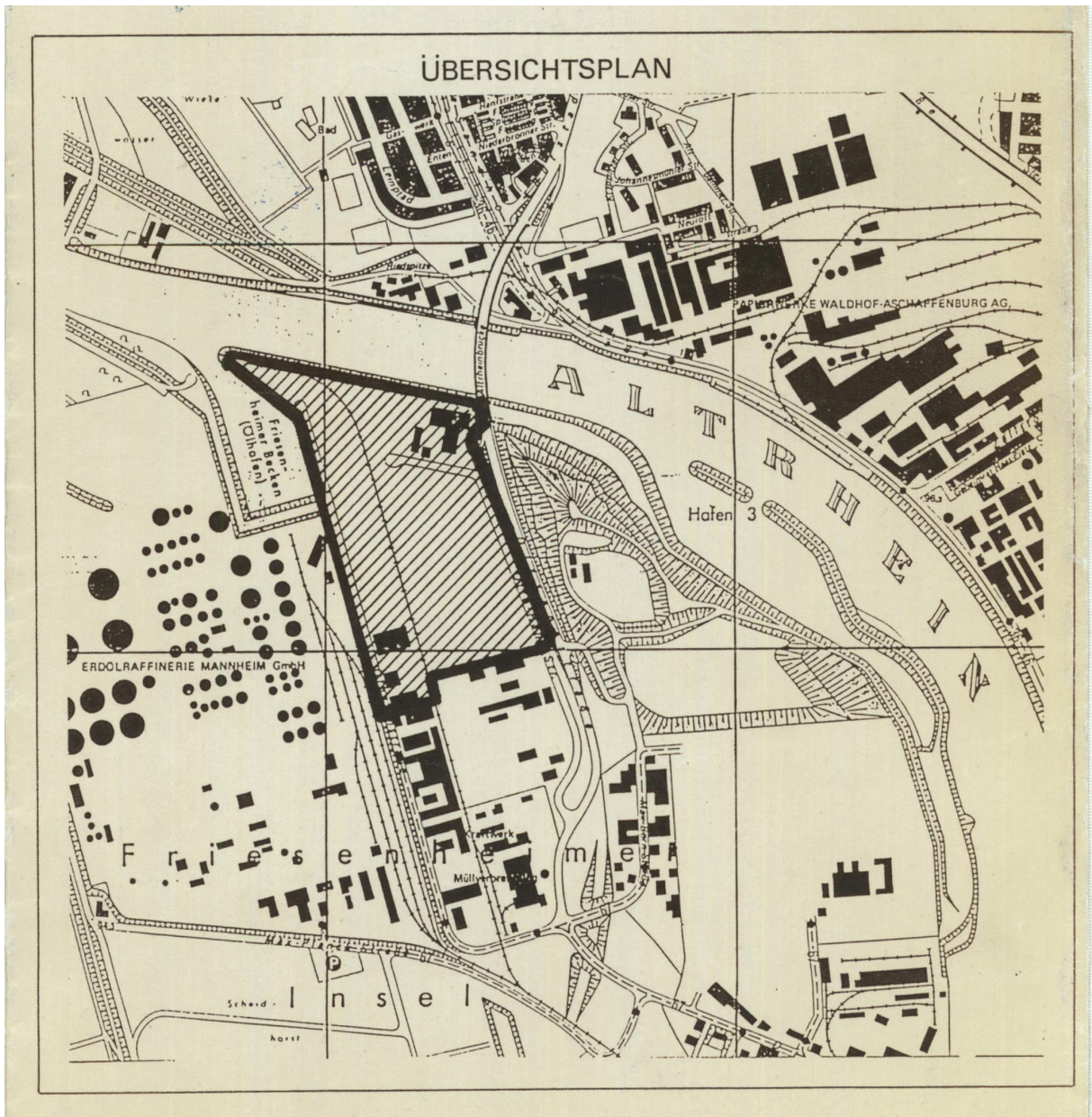
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am **09.12.1994** rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den **09.12.1994**

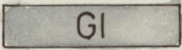

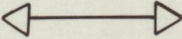




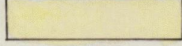






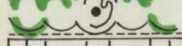
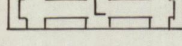
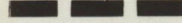

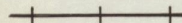
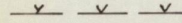
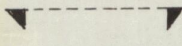

Man
BAUVERWALTUNGSAMT





I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

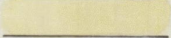
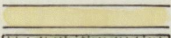
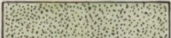
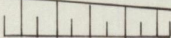
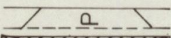

(99 Abs.1 und 7 BauGB in Verbindung mit §73 LBO)

	Industriegebiet
0,8	Grundflächenzahl (siehe schriftl. Festsetzung Nr.2.2)
	Baumassenzahl
H	Höhe baulicher Anlagen (siehe schriftl. Festsetzung Nr.2.2)
a	Abweichende Bauweise (siehe schriftl. Festsetzung Nr.2.1)
	Gebäuderichtung (siehe schriftliche Festsetzung Nr.2.2)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Industriebahn
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
T	Trafostation
	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu erhalten (siehe schriftl. Festsetzung Nr.3.4)
	Sträucher zu erhalten (siehe schriftl. Festsetzung Nr.3.4)
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Einfriedigung nur als Saumstein
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze, Mauer oder Maschendraht max. 2,00m hoch
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauGB)

- ◇—◇—◇ Unterirdische Versorgungsleitung
 ◆—◆—◆ Oberirdische Versorgungsleitung



III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Fahrbahn
 Gehweg
 Straßenbegleitgrün
 Böschung
 Parkstreifen
 zu beseitigendes Gebäude

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im GI-Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.2 Im GI-Gebiet sind nicht zulässig:
 Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, sowie die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)
Festgesetzt ist abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 2.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in der abweichenden Bauweise an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die Mindestabstandsflächen des § 6 Abs. 5 LBO einhalten.
- 2.2 Die Überschreitung der baulichen Anlagen ist als Ausnahme bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auf 25% der überbaubaren Fläche möglich (BauGB §31 Abs.1). Hierbei dürfen 50m Bauhöhe nicht überschritten werden. Die Begrenzung beruht auf der Berücksichtigung der Richtfunkeinrichtungen der "Telekom". Zur Stabilisierung der örtlichen Windströmungen sind bei den Gebäuden über 15m Höhe die Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe von 15m sind:
-Verringerung des Überbauungsgrades/der GRZ auf 0,6
-gezielte Unterschreitung der Höhe baulicher Anlagen bei den übrigen Betriebsgebäuden um mindestens 3m und Dachbegrünung dieser baulichen Anlagen.
3. BEGRÜNUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES (§9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §73 LBO)
- 3.1. Der gemäß §9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB, sowie §9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufzustellende Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten, max. 10,0m breit, benötigt werden.
Eine Ausnahme stellt die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche an der Ölhafenstraße nördlich der Otto-Hahn-Straße dar, auf der bis zu 50% der Fläche Stellplätze angelegt werden können, soweit die SMA zustimmt.
- 3.3 a) Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
b) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.
- 3.4 Die mit   gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- 3.5 Fassadenbegrünung
Wandflächen von mehr als 20qm sind zu begrünen.
- 3.6 In den öffentlichen Grünflächen sind jegliche weitere Nutzungen wie z.B. Stellplätze, Müllstandplätze, Neben- und Werbeanlagen usw. nicht zulässig.

4. STELLPLÄTZE (§73 LBO)

- 4.1 Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen oder Rasenpflaster oder Mineralbeton auszuführen.

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Die Leitungstrasse für die Gashochdruckleitung der SMA DN 400 ist mit einer Schutzstreifenbreite von 8,00 m, je 4,00 m beiderseits ab Rohrachse gemessen, ausgewiesen.

Für das geplante 100-KV - Kabel der SMA ist eine Leitungstrasse mit einer Schutzstreifenbreite von 10,00 m, je 5,00 m beiderseits der Kabelachse gemessen, ausgewiesen.

Die Schutzstreifenbreiten sind von jeglicher Bebauung und Nutzungsänderung freizuhalten. Die Schutzstreifen müssen für die Dauer des Betriebes und der Unterhaltung zu Kontroll- und Wartungsarbeiten jederzeit durchgängig begeh- bzw. befahrbar bleiben. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens einschließlich Pflanzmaßnahmen bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Gestaltung durch die SMA.

Die freie Zugänglichkeit der Leitungen muß ständig gewährleistet sein. Das Überfahren der Leitungen mit schweren Fahrzeugen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die SMA.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 6.1 Bei Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Freihaltung des erweiterten Regellichtraumprofils (2,50m zur Gleisachse) jederzeit zu garantieren.
Dies gilt auch bei Bepflanzungen.

7. EINFRIEDIGUNGEN (§73 LBO)

- 7.1. Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze als Mauer oder in Maschendraht, max. 2,00m hoch, zulässig.

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

- 8.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen 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 anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-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.

V. SCHRIFTLICHE KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

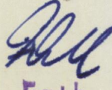
1. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombenrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des Weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen erforderlich sind. (§ 10 LBO)
Dazu ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Grüngestaltungsplan mit einzureichen.

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1.10.1992
wird bestätigt.

Mannheim, den 09.08.94
Vermessungsamt


Fath
Stadvermessungsdirektor

