

**BEBAUUNGSPLAN**

Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

**INDUSTRIESTRASSE 60****IN MANNHEIM - Neckarstadt - West**(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.57/3  
Ausbau des Luzenbergknotens )Exemplar:STADT MANNHEIM  
Fachbereich Geoinformation  
und Vermessung

MASSSTAB 1 : 500

NR. 31.2/19

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 15.09.1998

Öffentliche Bekanntmachung

am 14.07.2000

Planauslegung

vom 17.07.00 bis 31.07.00

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

vom 28.06.00 bis 31.07.00

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Plan + Begründung (Stand : 07.02.2001)

am 13.03.2001

Öffentliche Bekanntmachung

am 16.03.2001

Planauslegung

vom 26.03.01 bis 27.04.01

Anhörung Träger öffentlicher Belange

vom 16.03.01 bis 17.04.01

Mannheim, 25.11.2002

FACHBEREICH STADTEBAU

 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,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 26.07.2002) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.10.2002 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 15.11.2002

Mannheim, 15.11.2002

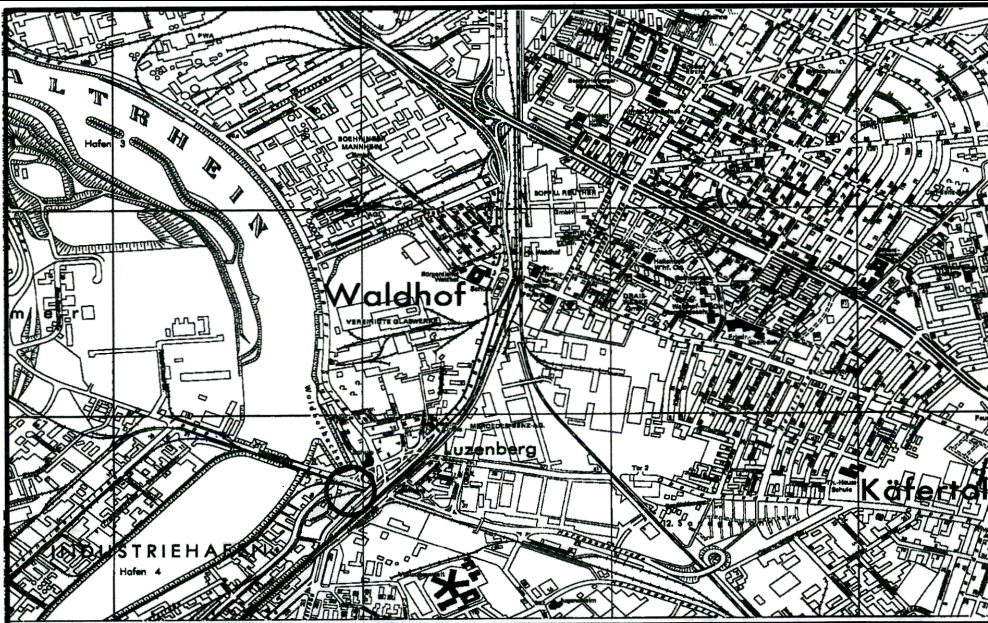
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

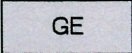



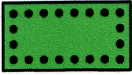



Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 22.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, 25.11.2002

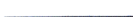




FACHBEREICH BAUVERWALTUNG



## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	GE	Gewerbegebiet	(§8 BauNVO)
		Straßenverkehrsfläche	(§9 Abs.1, Nr.11 BauGB)
	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	(§9 Abs.1, Nr.1 BauGB, i.V.m.§16,Abs.2 Nr.1 BauNVO)
	2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§9 Abs.1, Nr.1 BauGB, i.V.m.§16,Abs.2 Nr.2 BauNVO)
	max. IV	Zahl der Vollgeschosse	(§9 Abs.1, Nr.1 BauGB, i.V.m.§16,Abs.2 Nr.3 BauNVO)
	g	geschlossene Bauweise	(§9 Abs.1, Nr.2 BauGB, i.V.m.§22,Abs.3 BauNVO)
		Baugrenze	(§9 Abs.1, Nr.2 BauGB, i.V.m.§23,Abs.3 BauNVO)
		öffentliche Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§9 Abs.1, Nr.25 BauGB)
		öffentliche Flächen (Straßenbegleitgrün)	(§9 Abs.1, Nr.15 BauGB)
		Bäume erhaltenswert	(§9 Abs.1, Nr.25b u. Abs.6 BauGB)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§9 Abs.7 BauGB)

## II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	Betriebsgebäude
	Überdachung
	Gasfernleitung

### III. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE UBERNAHME

- Ⓓ Kulturdenkmal i.S. §2 DSchG B-W i.V.m.§8 DSchG B-W

### IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für das Plangebiet wird festgesetzt:
- \* ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
  - \* Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - \* öffentliche Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- \* Gewerbebetriebe, Lagerhäuser- und Lagerplätze
- \* Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässige Nutzungen:

- \* Anlagen für sportliche Zwecke
- \* öffentliche Betriebe
- \* Tankstellen

Nicht zulässig sind weiter nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- \* Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Sortiment den nachfolgenden Waren zuzuordnen ist.

- |  |  |
|--|--|
| - Bekleidung aller Art                       | - Blumen   |
| - Bücher, Zeitschriften                      | - Foto, Video, Telefon   |
| - Geschenkartikel                            | - Glas, Porzellan, Keramik   |
| - Hausrat, Haushaltswaren                    | - Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren   |
| - Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel | - Kunst, Antiquitäten  |
| - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle             | - Musikinstrumente, Musikalien   |
| - Näh- und Strickmaschinen/ Zubehör          | - Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes) |
| - Optik und Akustik                          | - Papier-, Schreibwaren, Schul-Bastelbedarf  |
| - Pharmazeutika                              | - Schuhe, Lederwaren   |
| - Spielwaren                                 | - Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder   |
| - Tonträger                                  |  |
| - Unterhaltungselektronik                    |  |
| - Uhren, Schmuck, Silberwaren                |  |
| - Zooartikel, lebende Tiere                  |  |



Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

- \* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- \* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs.6, Nr.1 BauNVO, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- \* Vergnügungsstätten

### 1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Höchstgrenzen:

- GRZ 0,8
- GFZ 2,4

### 1.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

Dieser Grünordnungsplan ist, soweit er Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB enthält, Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.1 Begrünung des öffentlichen Raumes

Für den Straßenraum sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung im Sinne des Punktes 2 unter IV. Schriftliche Hinweise auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2 Die innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten

Bäume sind an den angebotenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen, wenn dies aus funktionalen- und gestalterischen Gründen notwendig ist. (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtungen u.a.)

2.2.1 Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Fachbereich 68 (Straßenbetrieb und Grünflächen) folgende Baum- und Straucharten zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Populus nigra      | - europäische Schwarzpappel |
| - Quercus robur      | - Stieleiche                |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde               |

Bäume II. Ordnung

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| - Acer campestre                 | - Feldahorn             |
| - Acer platanoides "Globosum"    | - Kugelhorn             |
| - Carpinus betulus               | - Hainbuche             |
| - Pyrus calleryana "Chanticleer" | - chinesische Wildbirne |

Sträucher/Heister (Feldgehölze):

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| - Acer campestre     | - Feldahorn      |
| - Carpinus betulus   | - Hainbuche      |
| - Cornus sanguinea   | - Hartriegel     |
| - Corylus avellana   | - Haselnuss      |
| - Crataegus monogyna | - Weißdorn       |
| - Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| - Prunus cerasifera  | - Kirschpflaume  |
| - Prunus padus       | - Traubenkirsche |
| - Prunus spinosa     | - Schwarzdorn    |
| - Rosa canina        | - Hundsröse      |
| - Rosa rubiginosa    | - Weinröse       |
| - Rosa spinosissima  | - Dünenröse      |
| - Salix caprea       | - Kätzchenweide  |
| - Salix purpurea     | - Purpurweide    |
| - Ulmus carpinifolia | - Feldulme       |

### 2.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 20 qm sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Hierzu bedarf es einer rechtlichen Regelung mit Fachbereich 60 (Bauverwaltung)

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden. Es kann in den öffentlichen Grünstreifen hineinragen, aber auch dann ist eine rechtliche Regelung mit Fachbereich 60 (Bauverwaltung) zu treffen,

### 3. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs- Gewerbe- und Industrielärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zu Lärminderung zu treffen.

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

Hinweise zur schriftlichen Festsetzung:

Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringende Schall) nicht überschritten werden.

### 4. Verbrennungsverbot

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlage 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 können 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.

## V. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume I Ordnung mit einem Stammumfang 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.
2. Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen Heister 125 - 150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen"
3. 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.
4. 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 Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1.00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.). Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.
5. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Tel.: 07031/62 34 13) hinzuzuziehen, da der Verdacht auf Kampfmittelrückstände besteht.
6. Im nördlichen Plangebiet sind Gashochdruckleitungen der MVV Energie AG und der Gasversorgung Süddeutschland GmbH in einem 6,00 m breiten Schutzstreifen (3,00 m links und 3.00 m rechts der Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude, bauliche Anlagen oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden. Baumpflanzungen sind unzulässig.

Bei diesbezüglichen Vorhaben ist die MVV-Energie AG (Tel.: 0621/290 20 62) und die Gasversorgung Süddeutschland GmbH (Tel.: 0711/ 78 12 13 87) hinzuzuziehen.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 2.2. OKT. 2002 wird bestätigt.

Mannheim, 0 5. NOV 2002

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

  
Fath  
Ltd. Stadtvermessungsdirektor



