

BEBAUUNGSPLAN

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

für das Gebiet zwischen

**Maybach-/ Nikolaus-Otto-/ Pettenkoferstraße
und Huthorstweg****In Mannheim Neckerstadt - West**

MASSSTAB 1 : 500

NR. **32/34**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 10.11.1998

Öffentliche Bekanntmachung

am 11.12.1998

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 15.11.99 bis 10.12.99

Bürgerversammlung

am

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

vom 13.11.99 bis 10.12.99

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 25.01.2000

Plan + Begründung (Stand : 20.03.2000)

Öffentliche Bekanntmachung

am 28.01.2000

Planauslegung

vom 09.02. bis 09.03.00

Mannheim, 7.7.2000

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: 20.03.2000)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
29.06.2000 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 04.07.2000

Mannheim, 04.07.2000

OBERBÜRGERMEISTER





BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
14.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, 17.07.2000

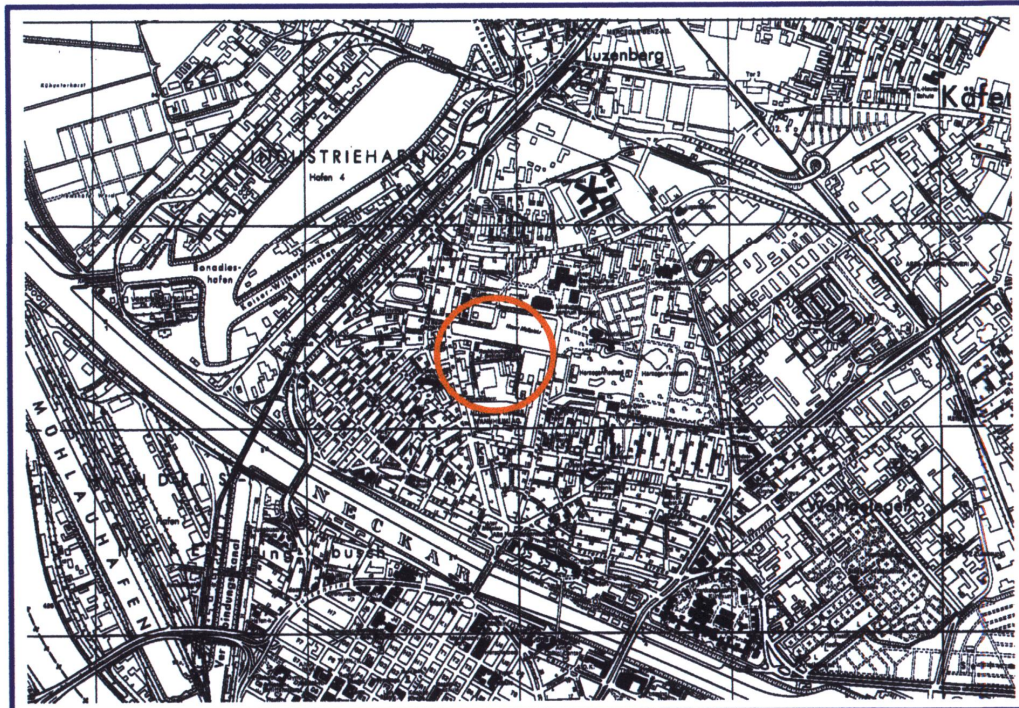
Fachbereich Bauverwaltung

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SO	Sondergebiet (§11 BauNVO)	
GEx	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	
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)
III-V	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)
	Ein- und Ausfahrtsbereich	(§9 Abs.1, Nr.11 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§9 Abs.1, Nr. 1, BauGB, i.V.m.§16, Abs.5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§9 Abs.7 BauGB)

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze	Ghs	Geschäftshaus
	bestehende Gebäude	Schu	Schuppen
WGhs	Wohn- u. Geschäftshaus	Gar	Garage



III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) nach § 8 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsnutzflächen für
 - * zentrenrelevante Sortimente bis max. 6.500 qm
davon sind bis max. 3.000 qm Verkaufsnutzfläche für Lebensmittel zulässig;
alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen auf einer Verkaufsnutzfläche bis max. 700 qm je Sortiment angeboten werden.
 - * Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente auf bis max. 10 % der Verkaufsnutzfläche anbieten,
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BImSchG keiner Genehmigung bedürfen,
- nicht wesentlich störende Einrichtungen für Aus- und Fortbildung und für Forschung und Entwicklung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche, kirchliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind lt.§8 Abs.1u.2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BImSchG keiner Genehmigung bedürfen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

32/34

Ausnahmsweise zulässig sind lt. § 8 Abs. 3 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind lt. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 (1) BauNVO zulässige Nutzungen:

- Tankstellen und Autowaschanlagen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerplätze, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist lt. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)

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

- Zahl der Vollgeschosse: 3 bis maximal 5
- Grundflächenzahl GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ 2,4

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann nach §19 Abs.4, Satz 2 BauNVO durch den Bau von

- Tiefgaragen um maximal 0,2 überschritten werden.
Damit ist eine GRZ von 1,0 im SO- und im GEx- Gebiet möglich.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) kann nach § 21a Abs.5 BauNVO

- um die Fläche unterirdischer Stellplatzflächen erhöht werden bis auf max 2,8.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzung (§9 Abs.1, Nr.25)

Geschlossene Fassadenflächen ab 20 qm sind erdgebunden zu begrünen.

5. Umweltvorsorge

5.1 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 verwendet 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 nach zuweisen. 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.

5.2 Lärm

Bei einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes im Plangebiet muss der Nachweis des "nicht wesentlich störenden Betriebes" auch bei einer nicht genehmigungspflichtigen Anlage im Sinne des BImSchG nach TA-Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

5.3 Altlasten

Im Plangebiet liegende Grundwassermess-Stellen sowie der Entnahmehäuser für Grundwasser sind zu erhalten oder durch neue entsprechend ausgebaute und ositionierte Anlagen zu ersetzen und bis zur Beendigung der Sanierung zu unterhalten.

Alle diesbezüglichen Maßnahmen sind mit dem Fachbereich 63 Baurecht und Umweltschutz abzustimmen.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. In dem ehemaligen Rheinmöve-Gebäude ist im Rahmen eines SB-Warenhauses die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes geplant.
Teile des Gebäudes, in denen offene Lebensmittel gelagert und verkauft werden sollen, wurden in Nähe eines Schadensherdes (Verunreinigung des Bodens mit CKW -chlorierte Kohlenwasserstoffe-) lokalisiert.
Zur Abschätzung des potentiellen Übertritts von CKW- belasteter Bodenluft in das Gebäude wird empfohlen, vor einer Nutzung der Kellerräume eine Kontrolluntersuchung durch ein anerkanntes Institut vornehmen zu lassen. Eine kontinuierliche Be- und Entlüftung des Kellergeschosses muss gewährleistet sein.
2. Sollte bei erdgebundenen Arbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist der Fachbereich 63 Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
3. In dem Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, die für die Fortführung und Überwachung der langfristig andauernden hydraulischen Grundwassersanierung unerlässlich sind sowie der ehemalige Entnahmehäuser. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder durch neue, entsprechend ausgebaute und positionierte Messstellen zu ersetzen. Alle Maßnahmen zur Sanierung des Schadenszentrums und zur Erhaltung bzw. Neueinrichtung der Grundwassermessstellen sind von dem Handlungsstörer und dem Fachbereich 63 Baurecht und Umweltschutz abzustimmen.
4. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten hat eine Überprüfung durch das Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Tel.: 07031/62341-0 zu erfolgen.
5. Die vorhandenen Baukörper werden zum Straßenraum hin exakt durch Baugrenzen definiert. Durch den Bebauungsplan sollen die vorhandenen, im Straßenfluchtenplan Nr. 32/22 1958 ausgewiesenen Raumkanten an der Pettenkofferstraße und am Huthorstweg nicht verändert werden.
6. Die baurechtlich genehmigten Grundstückszufahrten am Huthorstweg besitzen Bestandsschutz.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.11.1999 wird bestätigt.

Mannheim, den 04.07.00

FB
FB Geoinformation & Vermessung

