

BEBAUUNGSPLAN

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


**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH
DES ORTSTEILES SCHÖNAU, ZWISCHEN
SONDERBURGER STRASSE UND L 597**

MASSSTAB 1:1000

NR. 55 / 21

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BBauG)

am 4 . 11 . 1986

Öffentliche Bekanntmachung

am 21 . 11 . 1986

Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BBauG)

Planauslegung

vom 24.11.86 bis 8.12.86

Bürgerversammlung

am

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 2 Abs.5 BBauG)

vom 26.11.86 bis 30.12.86

Auslegungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)

am 18 . 8 . 1987

Öffentliche Bekanntmachung

am 21 . 8 . 1987

Planauslegung

vom 31.8.87 bis 2.10.87

Mannheim, den 3.1.1990

STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

SIEHE ÜRIGEN VERMERK VOM 01.02.1990

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand ^{25.11.1987} ~~20.02.1990~~ ^{23.02.1988}) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am ^{24.04.1990} vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 30. April 1990

Mannheim, den 30. April 1990

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

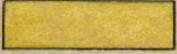
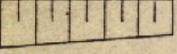
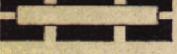
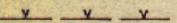
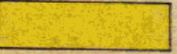
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss §12 BauGB am ^{11.05.1990} rechtsverbindlich geworden. /

Mannheim, den 18. Juni 1990

BAUVERWALTUNGSAMT

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Gewerbliche Baufläche
	Gewerbegebiet
z. B. 0.8	Grundflächenzahl
z. B. 1.6	Geschoßflächenzahl
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünfläche
ÖFF.	Öffentliche Grünfläche
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu erhalten soweit sie nicht im Rahmen der Altlastensanierung oder durch Baumaßnahmen entfallen müssen (siehe auch schriftliche Festsetzung Nr. 4.4)
	entfallende Bäume (Krankheit u.a.)
	Aufschüttung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze
	Einfriedigung nur als Saumstein zugelassen Betonwerkstein 5cm Hoch
	Fläche für Versorgungsanlage
	Elektrizität (Trafo)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II ZEICHNERISCHE KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)

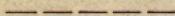
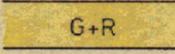
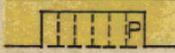
XXXXXX
XXXXXXXXX Flächen, die zum Teil erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7, schriftlichen Hinweis Nr. 1)

FI - F VII Flächen, vorwiegend mit unterschiedlicher Bodenbelastung (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7)

GW I + II Flächen, vorwiegend mit CKW Grundwasserverunreinigungen (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7)

z. B. BD9 • Grundwassermeßstellen

III ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg
	Geh und Radweg
	Parkbucht
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
	bestehende Gebäude
H	Bushaltestelle

IV SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den GE-Gebieten können ausnahmsweise nur zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)
- b) Anlagen für sportliche Zwecke. (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den GE-Gebieten sind nicht zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment
- ~~b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe über 300 qm Geschosfläche (= 600 qm Verkaufsfläche)~~ gem. Beschluß GR. vom 24.04.1990.
- c) Vergnügungsstätten

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a) In den GE-Gebieten können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen bzw. 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.
- c) Sofern jedoch mit Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

3.1 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wassergebundener Decke auszuführen. gem. Beschluß GR. vom 24.04.1990

4. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- 4.1 a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Hälfte der Angrenzerlänge an öffentliche Verkehrsflächen nicht überschritten wird.
Diese Flächen müssen mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. (Rasengittersteine u. a.)
Für die Ermittlung der Anzahl der Bäume ist auf je 24 qm dieser Fläche ein Baum nachzuweisen.
- b) Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- c) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.

4.2 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit mit der überbauten Fläche insgesamt eine GRZ von 0.4 überschritten wird.

4.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 qm sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.

- 4.4 Falls im Rahmen der erforderlichen Bodensanierung der Kennzeichnungsflächen FI, FIV und FV die mit (•) gekennzeichneten Bäume nicht erhalten werden können, sind dort auf den betroffenen Grundstücken nach erfolgter Bodensanierung neue Bäume zu pflanzen.

5. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

5.1 Einfriedigung

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig.

6. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.1 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 Brennwärtekessel 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 Notstramanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7. ALTLASTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (s. auch Hinweis Nr. 1)

7.1 Belastung mit Schwermetallen

7.1.1 Boden (Kennzeichnungsflächen F I, F IV + F V)

7.1.1.1 Kennzeichnungsfläche F I

Die Fläche F I muß generell bis in eine Tiefe von 2,00 m unter Geländeoberkante abgetragen werden. In den verschiedenen Teilflächen F Ia - F Id ist gemäß den dort festgestellten tieferreichenden Verunreinigungen ein entsprechend tieferer Erdaushub durchzuführen:

F Ia und F Ib bis 4,00 m Tiefe/F Ic und F Id bis 3,00 m Tiefe.

Bis zu der erforderlichen Sanierung der Fläche F I sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten:

- a) Eine Wohnbebauung (z. B. Betriebswohnungen) mit Garten- und Obstbaumanlagen sowie die Einrichtung von Kinderspielplätzen (auch Sandplätzen) ist auf diesem Boden nicht möglich;
- b) Sportplätze oder ähnliche Anlagen können gebaut werden, wenn die auf diesen Flächen versickernden Niederschläge in ihrem pH-Wert entsprechend erhöht werden. Dies kann durch großflächige Kalkung des Bodens unter den Anlagen erreicht werden. Hierdurch würde die Mobilität der im Boden befindlichen Schwermetalle herabgesetzt und eine langfristige Fixierung dieser Verbindungen erreicht.

7.1.1.2 Kennzeichnungsfläche F IV und F V

Aufgrund der analysierten Schwermetallgehalte ist die ca. 50 cm mächtige Aufschüttung der Kennzeichnungsflächen F IV und F V auszuheben und auf einer geordneten Deponie (Sickerwasserfassung) abzulagern.

Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen für diese Flächen.

7.2 Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW)

7.2.1 Grundwasser (Kennzeichnungsflächen GW I und GW II)

Im Bereich der Kennzeichnungsflächen GW I und GW II darf kein Trinkwasser entnommen werden.

IV SCHRIFTLICHE HINWEISE1. ALTLASTEN (s. auch Festsetzung Nr. 7)1.1 Belastung mit Schwermetallen1.1.1 Boden1.1.1.1 Kennzeichnungsfläche F I

Durch die hohe Mobilität der nachgewiesenen Schwermetalle im Boden, die zum Teil mit extrem hohen Werten in der Auffüllung vorhanden sind, ist mittel- und langfristig eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser zu befürchten, wenn eine Sanierung des Bodens nicht durchgeführt wird.

Es existiert somit ein sanierungsbedürftiger Tatbestand, d. h. es liegt ein zu entsorgendes Gefährdungspotential vor (s. auch Festsetzung Nr. 7.1.1.1).

Nach erfolgter Sanierung besteht keine Nutzungseinschränkung für diese Fläche.

1.1.1.2 Kennzeichnungsflächen F IV und F V

In den Aufschüttungen bis ca. 50 cm Tiefe dieser Kennzeichnungsflächen sind Schwermetallverunreinigungen nachgewiesen worden. Es existiert ein sanierungsbedürftiger Tatbestand, d. h. es liegt ein zu entsorgendes Gefährdungspotential vor (s. auch Festsetzung Nr. 7.1.1.2).

Es besteht keine Nutzungseinschränkung für diese Flächen.

1.1.1.3 Kennzeichnungsflächen F II, F III, F VI und F VII

In den Analysen der Aufschüttungen (Mächtigkeit von ca. 30 - 50 cm) wurden Schwermetalle nachgewiesen. Davon geht keine Gefährdung für die Schutzgüter (z. B. Boden, Luft und Wasser) aus. Ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

Falls Material ausgehoben wird (z. B. Baugruben) ist eine Verbringung in Trinkwasserschutzgebiete oder ein Einbau in Bereiche der Grundwasserwechselzone nicht zulässig.

Es besteht keine Nutzungseinschränkung für diese Flächen.

1.1.1.4 Sonstige "nicht gekennzeichnete" Flächen

Die sonstigen, zwischen den Kennzeichnungsflächen F I bis F VII aufgeführten Bereiche enthalten Schwermetalle in Konzentrationen, die für den Industriestandort Mannheim als Hintergrundwerte gelten (also als "normal" angesehen werden). Eine Bodensanierung ist bei diesen Flächen nicht erforderlich. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben - aber im Plangebiet nicht mehr eingebaut werden, kann es für Erdbauwerke (z. B. Lärmschutzwälle) außerhalb von Wasserschutzzonen benutzt werden.

Es besteht keine Nutzungseinschränkung für diese Flächen.

1.1.1.5 Allgemein

Unabhängig von den gekennzeichneten Flächen F I bis F VII ist darauf hinzuweisen, daß - falls bei Erdarbeiten im Plangebiet Bodenauffälligkeiten auftreten, das Amt für Baurecht und Umweltschutz als zuständige Fachbehörde einzuschalten ist.

1.1.2 Grundwasser (Meßstellen BD 1 - 4, BD 9 u. 12)

Die Analysenbefunde für Kupfer und Zink im Grundwasser des Untersuchungsgebietes liegen weit unter der EG-Richtzahl. Toxische Schwermetalle wie Chrom, Kadmium, Quecksilber, Blei und Nickel liegen in Konzentrationen unter den Nachweisgrenzen.

Durch die Sanierungsmaßnahmen auf den Kennzeichnungsflächen F I, F IV und F V werden die im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schwermetallbelastungen getroffen. (Siehe Festsetzung Nr. 7)

Eine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser und menschliche Gesundheit wird dadurch ausgeschlossen.

Das Schutzgut Luft ist durch die Schwermetallproblematik nicht betroffen.

1.2 Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) (Kennzeichnungsflächen GW I und GW II)

1.2.1 Grundwasser

Es liegt eine Grundwasserverunreinigung durch bekannte Schadensfälle außerhalb des Plangebietes vor.

1.2.2 Atmosphärische Luft

Ein von dem verunreinigten Grundwasser ausgehendes Gefährdungspotential für die Schutzgüter atmosphärische Luft über Geländeoberkante (und somit auch menschliche Gesundheit) besteht nicht.

1.2.3 Bodenluft

Von dem verunreinigten Grundwasser geht ein, wenn auch sehr geringes Gefährdungspotential für das Schutzgut Boden aus.

Die geringe bis sehr geringe Kontamination der Bodenluft beschränkt sich auf die unmittelbar über dem Grundwasser liegenden Bodenschichten

1.2.4 Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Grundwasser-Verunreinigung und die Bodenluftbelastung werden durch eine effektivere Sanierung der bekannten Schadensfälle außerhalb des Plangebietes beseitigt.

1.2.5 Nutzungsbeschränkungen

Bis auf die Festsetzung 7.2.1 bestehen für die Flächen GW I und GW II keine Nutzungsbeschränkungen.

2. Kampfmittel

Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, daß im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sind, ist bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

3. Es ist nicht auszuschließen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tiefbrunnen angelegt werden müssen. Beim Erwerb von Grundstücken ist deshalb eine Vorabklärung mit dem Ordnungsamt erforderlich.
4. Bestehende oder eventuell erforderliche Grundwassermeßstellen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
5. 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.
6. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
7. Die in der Sonderburger Straße eingetragenen Zu- und Ausfahrten sind ohne rechtliche Bindung. Ihre genaue Lage ist bei der Straßenherstellung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer festzulegen.

