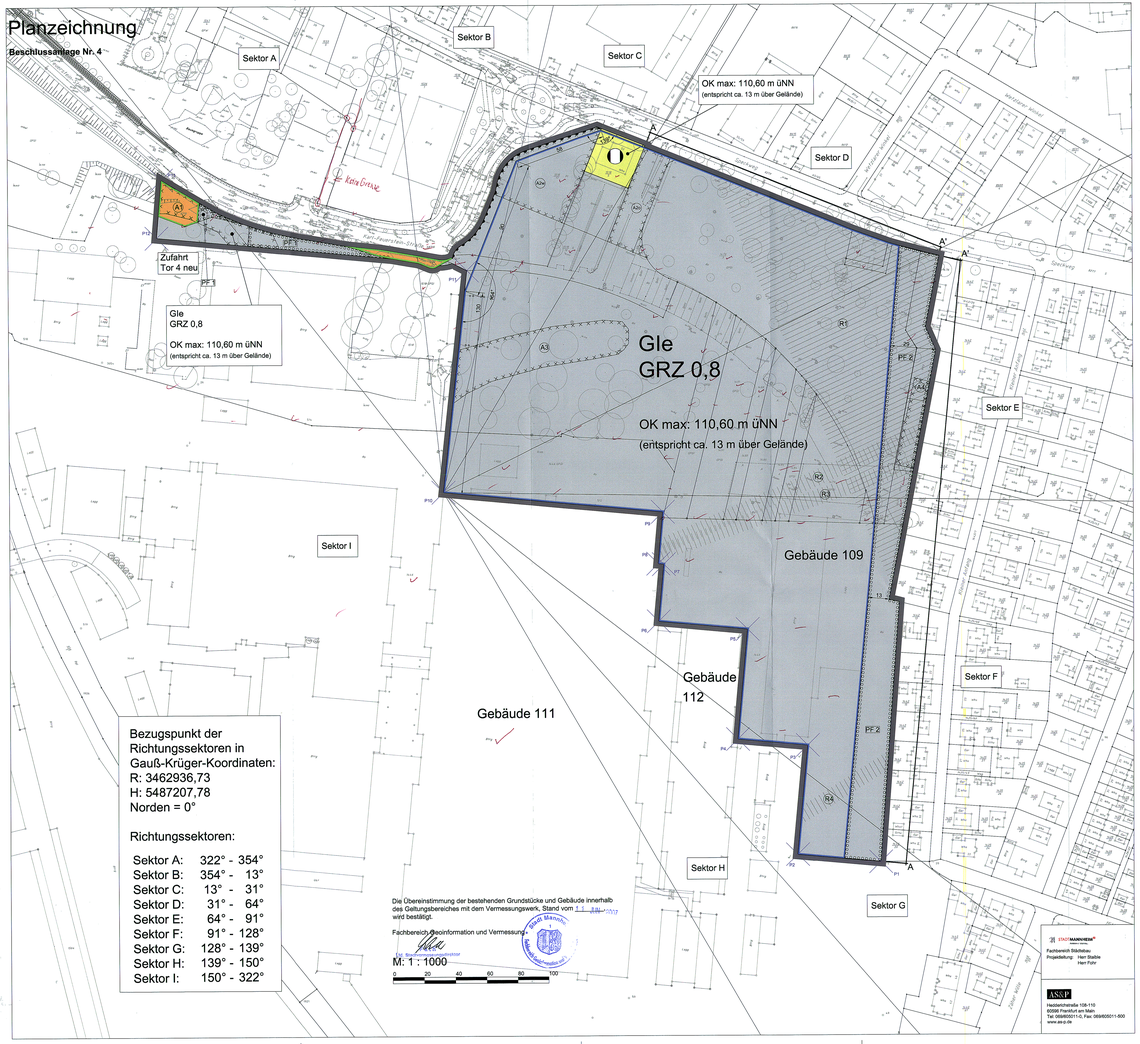
Planzeichnung

Beschlussanlage Nr. 4



Erläuterung der Planzeichen

Beschlussanlage Nr. 4

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

Gle — eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Richtungssektoren für Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

GRZ: 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

OK max. — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß (§18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

O — Fernwärme (MVV Energie AG)

Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

PF 3 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. PF 1

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

Geltungsbereich

II Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

G — Flächen, deren maximale bauliche Höhe durch Richtfunkstrecken begrenzt wird, z.B. R 1

III Hinweise

P1 — Koordinaten zur Bestimmung des Geltungsbereichs, z.B. P 1

Versorgungsleitung für DaimlerChrysler (Wasserleitung DN250 mit Übergabeschacht)

13 — Längenmaße und Höhenangaben sind in Metern angegeben

45° — Winkelmaße sind in Grad angegeben

Gebäude 111 — ausgewählte DaimlerChrysler-interne Gebäudebezeichnungen

Flächen mit dem Verdacht auf entsorgungsrelevante Belastungen, z.B. A2w (west), A2o(ost), siehe Hinweis 3

A - A' — Orientierungslinien zur Fassadenbegrünung, (siehe landschaftspflegerische Festsetzungen - Fassadenbegrünung)

Textliche Festsetzungen

Beschlussanlage Nr. 5

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO — **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) — **§ 9 BauNVO**

1.1 Das Baugebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt. — § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Zulässig sind:

1) Gewerbebetriebe und Anlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie dem Bau, der Lagerung, dem Vertrieb, der Instandsetzung oder der Prüfung von Motoren, Getrieben oder anderen Elementen des Antriebs oder der Umrüstung von Kraftfahrzeugen auf Antriebe mit alternativen Brennstoffen dienen. Ausgeschlossen sind Anlagen der Z/lf. 3.7 Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4.BImSchV i.d. Fassung vom 20.06.2005 (BGBl 2005, 1687).

2) Tankstellen.

Ausnahmsweise können sonstige, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: — § 1 Abs. 6 BauNVO

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

2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.2 Schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gle festgesetzten Fläche für die Richtungssektoren A, B, C, D, E, F, G, H und I an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Tabelle:

Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m² hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Richtungssektor	Eingeschränktes Industriegebiet	
	L_{EK} Tag (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m²	L_{EK} Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²
Richtungssektor A	59	47
Richtungssektor B	56	44
Richtungssektor C	53	41
Richtungssektor D	51	39
Richtungssektor E	48	36
Richtungssektor F	50	38
Richtungssektor G	57	45
Richtungssektor H	64	52
Richtungssektor I	66	53

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs des dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{EK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_{EK}$

L_r: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{EK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_k der verschiedenen Teilflächen am Im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 verwiesen.

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.3 Schutzwürdige vorhandene Wohnbebauung auf den Flurstücken-Nr. 1479/4 und 1483/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans — § 1 Abs. 4 BauNVO

Hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung auf den Flurstücken-Nr. 1479/4 und 1483/1 steht die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente Lex geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gle festgesetzten Fläche abzüglich der Flurstücke Nr. 1479/4 und 1483/1, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Tabelle:

Emissionskontingente L_{EX} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m² hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung auf den Flurstücken-Nr. 1479/4 und 1483/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Eingeschränktes Industriegebiet	
L_{EX} Tag (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m²	L_{EX} Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²
48	38

Dabei ist für die vorhandene Wohnbebauung auf den Flurstücken-Nr. 1479/4 und 1483/1 an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent Lx an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_x$

L_r: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_x: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EX} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_k der verschiedenen Teilflächen am Im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 verwiesen.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das Wohngebäude beseitigt ist oder wenn sichergestellt ist, dass es nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt wird.

2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Grundflächenzahl (GRZ) — **§ 17 Abs. 1 i.v.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen — **§ 18 BauNVO**

Kamine sind von der Festsetzung ausgenommen, diese dürfen eine Höhe von 122,40 m üNN nicht überschreiten.

Technische Dachaufbauten sind bis zu 10 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 113,00 m üNN zulässig. Soweit technisch notwendig, sind Ausnahmen bis zu einer Höhe von 122,40 m üNN und einem Anteil von bis zu 10 % der Dachfläche zulässig.

3 Landschaftspflegerische Festsetzungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche für Anpflanzungen PF 1:

Die Flächen für Anpflanzungen entlang der Karl-Feuerstein-Straße sind zu einem Anteil von 75 % mit Gehölzen (Bäumen, Sträuchern) zu bepflanzen (siehe Vorschlagslisten). Je 200 m² der Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum (SIU. 20-25) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche, unter der eine Wasserversorgungsleitung verläuft, ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Flächen für Anpflanzungen PF 2:

Die Fläche für Anpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zu einem Anteil von 60 % mit Gehölzen (Bäumen, Sträuchern) zu bepflanzen (siehe Vorschlagslisten). Je 250 m² der Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (SIU. 20-25) zu pflanzen. Die verbleibenden offenen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten.

Fassadenbegrünung:

An den Fassaden, die auf die im Bebauungsplan gekennzeichneten Linien A-A' ausgerichtet sind, ist im Durchschnitt mindestens alle 20 m eine Kletterpflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen (siehe Vorschlagslisten). Die Pflanzung muss eine direkte Verbindung zum Erdreich haben.

II Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Richtfunkstrecken — **Telekommunikationsgesetz**

Der Geltungsbereich wird von vier Richtfunkstrecken tangiert, die die Höhe baulicher Anlagen wie folgt beschränken:

R1: 41 m über Gelände,

R2: 25 m über Gelände,

R3: 30 m über Gelände,

R4: 22 m über Gelände.

Diese maximal zulässige Bauhöhe darf auch während der Bauphase durch Kräne oder sonstige Aufbauten nicht überschritten werden.

III Hinweise

1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996 hingewiesen.

2 Pflanzungen

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Standards aus dem Handbuch "Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Bereich" des Fachbereichs 61 der Stadt Mannheim. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

3 Altlasten

Orientierende Untersuchungen haben bereits in Abstimmung mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz stattgefunden. Es ergab sich daraus kein weiterer Handlungsbedarf.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfällt, das vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, sondern nach analytischer Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zugeführt werden muss. Sollten bei entsprechenden Arbeiten visuelle oder geruchliche Auffälligkeiten auftreten, ist umgehend der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz zu informieren.

4 Kampfmittel

Nach Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (vom 05.04.06) liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

5 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zugrunde:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

IV Anhang – Pflanzlisten

Pflanzenarten

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die besonderen standortlichen Gegebenheiten (Klima, Boden, Wasser, Lichtbedarf) der Innenstadtlage berücksichtigen. Vorschläge für die zur Auswahl stehenden Pflanzenarten sind in der Pflanzliste genannt.

Vorschlagsliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Süßkirsche (Wildart)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Vorschlagsliste Straßenbäume und Bäume im Bereich von Flächen mit hohem Versiegelungsgrad

Acer platanoides "Globosum"*	Kugel-Spitzahorn
Alnus spaethii	Erle spaethii
Carpinus betulus "Fastigiata"*	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos "Skyline"*	Falscher Christusdorn
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium "Plena"*	Süßkirsche (Wildart)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata "Greenspire"*	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa "Brabant"*	Silberlinde
Tilia europaea "Pallida"*	Kaiserlinde

*) Für die Pflanzung an Straßen und sonstigen versiegelten Flächen im innerstädtischen Raum besonders geeignete Sorte

Vorschlagsliste Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Vorschlagsliste Kletterpflanzen

Ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Mit Rankhilfen:

Clematis montana	Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Vitis vinifera	Weinrebe

Vorschlagsliste Bodendecker

Efeu, Symphoricarpos-Arten, Lonicera-Arten, Lavendel, bodendeckende Rosen

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

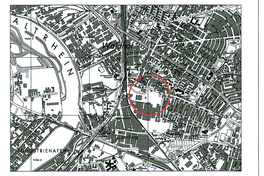
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – (4. BImSchV)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV)

Telekommunikationsgesetz (TKG)

Katasterstand geprüft
keine Baulasten
08.09.2007

ÜBERSICHTSPLAN



Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Satzungsvorlage

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage
Nr./Jahr ..... im AUT am 19.06.2007
Nr./Jahr ..... im Gemeinderat am 26.06.2007

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	04.05.2006
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.05.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	22.05.2006 - 06.06.2006
Bürgerversammlung	23.05.2006
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	12.05.2006 - 11.06.2006
Auslegungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	05.12.2006
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.12.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung	27.12.2006 - 26.01.2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.12.2006 - 26.01.2007

Mannheim, 16.07.2007
FACHBEREICH STADTBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 16.07.2007 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 26.06.2007 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, 05.07.2007
BÜRGERMEISTER

Mannheim, 16.07.2007
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 16.07.2007 in Kraft getreten.
Mannheim, 16.07.2007
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

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

59.15

DAIMLERCHRYSLER WERKSERWEITERUNG NORD

IN MANNHEIM - WALDHOF

SATZUNG STAND 18.06.2007

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 59.5 und 59.9)

MASSSTAB 1 : 1000 (siehe Vorlaufer)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 59.15

61.26.1 - 59.15