I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

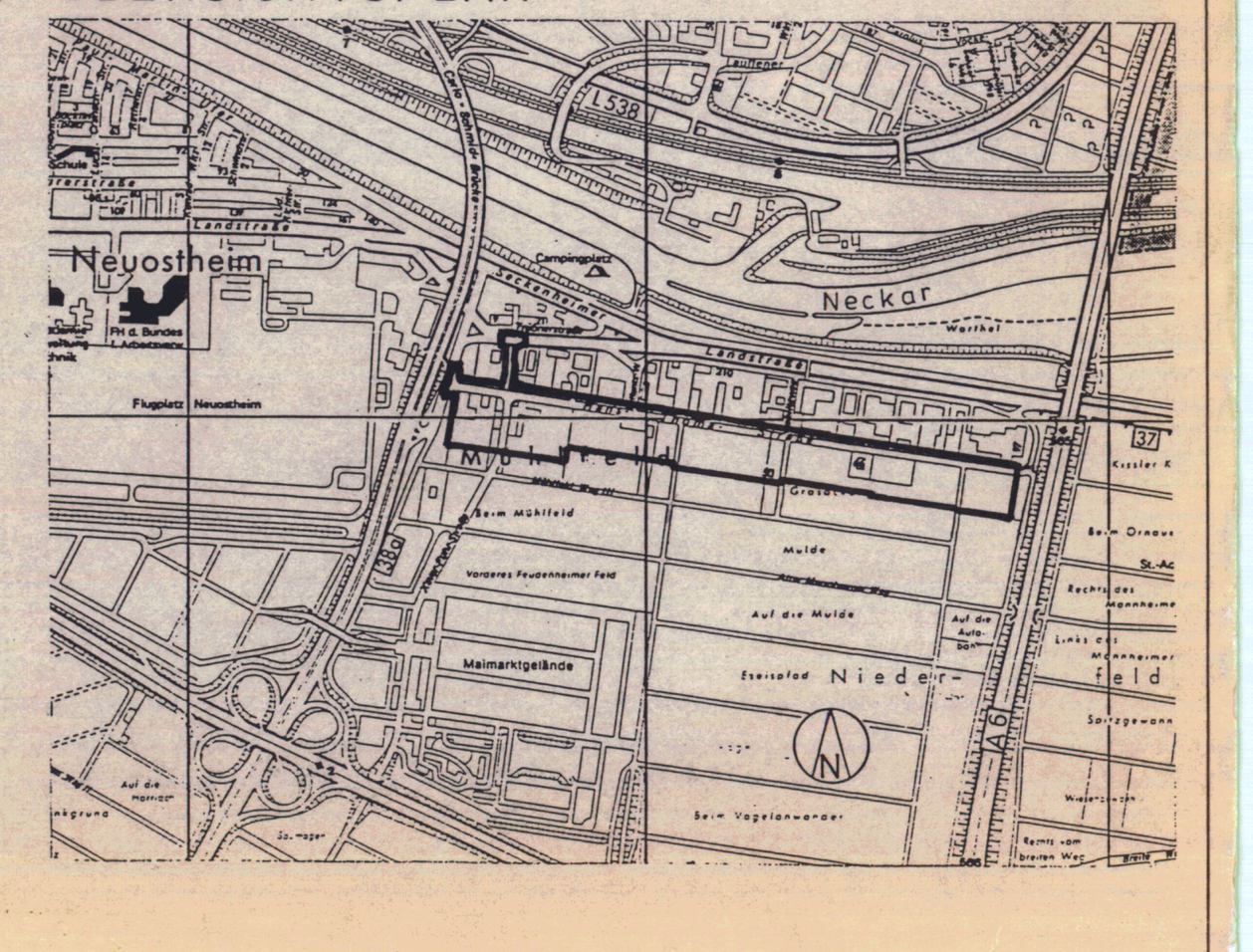
(§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- Sonderbauflächen
- SO — Sonstiges Sondergebiet SO-1, SO-2
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünflächen
- St — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- H mind. 6m — Höhe der Gebäude (über OK Straßenniveau)
- H max. 16m — Höhe der Gebäude im SO-2 Gebiet (über OK Straßenniveau)
- H max. 13m — Höhe der Gebäude im SO-1 Gebiet (über OK Straßenniveau)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu entfernen
- Hecke zu erhalten

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- Gehweg
- Bestehendes Gebäude
- Zu entfernendes Gebäude
- Parkstreifen
- ② — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- Hauptfirstrichtung
- Wegfallende Aufschüttung
- Straßenbegleitgrün
- 96,2 — Alte Straßen- und Geländehöhen
- 110 kV-Leitung
- Ⓗ — Bushaltestelle
- Bäume und Strauchwerk, Status: Erhalt nach planerischem Ermessen

ÜBERSICHTSPLAN:



Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 4. 1992 wird bestätigt.

Mannheim, den 26. Sep. 1994

Vermessungsamt

Fath

Stadtvermessungsdirektor

(Stempel: Stadt Mannheim Vermessungsamt)

61/10

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für das Plangebiet wird "Sonstiges Sondergebiet" (SO) lt. § 11 BauNVO festgesetzt.

Es wird in folgende Bereiche unterteilt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 ("SO- 1 "-Gebiet)

Im SO- 1 -Gebiet sind folgende Zweckbestimmungen und Nutzungen zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

- Büro- und Verwaltungsgebäude. Geschäftsgebäude sind insoweit allgemein zulässig, als sie keine Betriebe des Groß-, Einzel- und Zwischenhandels enthalten.
- Nicht erheblich belästigende Einrichtungen der Aus- und Fortbildung.
- Nicht erheblich belästigende Einrichtungen für Forschung und Entwicklung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, bei denen die für Produktion, Lagerhaltung, Kundendienst, Ausstellung und Verkauf bestimmten Betriebsteile/-flächen gegenüber der betrieblichen Büro-/Verwaltungstätigkeit von untergeordneter Bedeutung 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 Sonstiges Sondergebiet 2 ("SO- 2 "-Gebiet)

Im SO- 2 -Gebiet sind die unter Punkt 1.1 aufgeführten Nutzungen des SO- 1 -Gebietes zulässig. Weiterhin sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Festgesetzt wird "Offene Bauweise" (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Abstandsflächen sind nach den im Gewerbegebiet vorgeschriebenen Grenzabständen zu beurteilen.

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

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchVO 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 SO_2-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

4. LÄRMSCHUTZ

Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in den Bereichen, in denen lt. Isophonenkarten die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 zu Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", aufgrund der Immissionen aus Straßenverkehrslärm, überschritten werden, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, Ziffer 5, Tabelle 8 und 9) zu treffen.

5. BEGRÜNUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

5.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Begrünung der Grundstücke

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Zufahrt und dem Gebäudezugang sind intensiv mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen wie in der Liste (Anlage 4) angegeben.

b) Pro Grundstück ist an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 2,00 m breiter Streifen dicht zu bepflanzen (s. Ziffer 5.2a).

c) Im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich ist ein mindestens 10,00 m breiter Streifen als private Grünfläche anzulegen und als Abgrenzung zur offenen Landschaft hin zu gestalten (Bepflanzung wie Ziffer 5.2a).

d) Auf den an den Verbindungswegen zum Feld liegenden Grundstücken ist ein 4,00 m breiter Grünstreifen parallel zum Weg anzulegen.

e) Bei ebenerdigen, offenen Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen.

f) Die mit (Symbol) gekennzeichneten, nach planerischem Ermessen erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.

g) Die mit (Symbol) gekennzeichnete Hecke auf dem Flurst. Nr. 51964 ist zu erhalten und zu pflegen.

h) Die mit (Symbol) gekennzeichneten, zu entfernenden Bäume sind laut Baumschutzverordnung erhaltenswert. Für sie müssen zusätzlich zu den unter Ziffer 5.2 a) bis e) getroffenen Festsetzungen Neupflanzungen im Wert der einzelnen Bäume auf dem Grundstück vorgenommen werden. Der Wert der Bäume ist der Liste vom 18.05.92 (Anlage 1.) zu entnehmen.

5.2.1 Flachdachbegrünung / Wandbegrünung

Wenn die Baudichte den Wert von GRZ 0,4 übersteigt, sind anteilige Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind über

a) eine Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 1 der Überschreitung einer GRZ von 0,4 anrechenbar, d.h. bei einer geplanten GRZ von z.B. 0,6 müssen die Flächenanteile von GRZ 0,2 als Dachbegrünung nachgewiesen werden.

b) eine Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 2 anrechenbar, d.h. das Doppelte der Flächenanteile der Überschreitung muß durch Fassadenbegrünung als Ausgleich nachgewiesen werden. Die Pflanzungen müssen direkt im Erdreich vorgenommen werden. Kübelpflanzungen werden nicht angerechnet. Eine Kombination von Sommer- und immergrünen Pflanzen wird festgesetzt.

5.3 Begrünung des öffentlichen Raumes

- Die Hans-Thoma-Straße und die Xaver-Fuhr-Straße sind alleeartig mit großkronigen Straßenbäumen zu bepflanzen.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

6.1 Fassaden

Festgesetzt wird für das SO- 1 -Gebiet an der Hans-Thoma-Straße eine Höhe der Gebäude von mind. 6,00 m und max. 13,00 m über OK Straßenniveau, die durch Glasaufbauten (Laternen, Giebel, Sheddachformen, Oberlichter) durchbrochen und gestaltet werden kann. Im rückwärtigen Bereich kann die Mindesthöhe unterschritten werden.

Festgesetzt wird für das SO- 2 -Gebiet an der Hans- Thoma-Straße eine Höhe der Gebäude von mind. 6,00 m und max. 16,00 m über OK Straßenniveau.

6.2 Dachformen

Für das SO- 1-Gebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, die wie unter Ziffer 6.1 gestaltet werden können.

Für das SO-2-Gebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Hier sind keine Dachaufbauten zulässig.

6.3 Einfriedigungen

a) Seitliche Einfriedigungen sind innerhalb der bebaubaren Fläche auf der Grenze zulässig bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall- oder Holzzaun (lebender Zaun) und als begrünte Mauer.

b) Die Einfriedigungen zum Straßenraum sind auf der Baugrenze (zwischen den Gebäuden) wie unter Punkt a) möglich.

c) Abgrenzungen durch Zäune, Mauern o.ä. sind auf der Grenze zum Gehweg nicht zulässig, um den offen gestalteten Straßenraum nicht vom Vorgartenbereich abzutrennen.

d) Die Einfriedigung auf der Rückseite (südliche Grundstücksgrenze) sowie in den seitlichen privaten Grünstreifen an Feldwegen ist zulässig wie unter Ziff. 6.3a), jedoch in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze. Unzulässig sind jedoch Mauern.

6.4 Befestigte Flächen

a) Müssen Flächen befestigt werden, ist die Versickerung des Oberflächenwassers im seitlichen Grenzabstand sowie in der rückwärtigen Grünfläche zu ermöglichen.

b) Für die Befestigung von Flächen werden Schotterrasen, wassergebundene Decken, Gittersteine, Pflaster mit breit geschlämmten Fugen vorgeschrieben. Stark verzahntes Verbundpflaster ist auf stark belastete Fahrflächen zu beschränken.
Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

c) Flächen innerhalb des bebaubaren Bereiches, die nicht durch Baukörper überdeckt werden, sind wasserdurchlässig zu gestalten, wenn durch die Nutzung keine Gefährdung von Boden und Wasser ausgeht.

d) Die Verbindungswege zum Feld (Grundstücke Flst.Nr. 51908, 51900, 51886) sowie der geplante Verbindungsweg (auf einem Teil des Grundstücks Flst.Nr. 51964) dürfen nicht versiegelt werden.

6.5 Absperrungen

a) Absperrpoller aus Naturstein oder Beton müssen rund oder quadratisch sein, 30 - 40 cm Durchmesser aufweisen und dürfen max. 60 cm hoch sein.

b) Absperrpoller aus Gußmetall (Mannheimer Pfosten) sind zulässig.

6.6 Werbeanlagen

a) Zulässig ist:
Außenwerbung auf der Fassade
- als unbeleuchteter Schriftzug
- als beleuchteter Schriftzug in filigranen Einzelbuchstaben bis max. 50 cm Höhe
- als beleuchtetes Emblem / Firmensymbol bis max. 100 cm Höhe

Außenwerbung hat sich nur zur Erschließungsstraße (Hans-Thoma-Straße) hin zu orientieren.

Als Werbeträger können einmal pro Grundstück Werbesockel mit den Abmessungen von max. 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m vor dem Gebäude an der Grundstücksgrenze zum Gehweg mit Firmenzeichen, -namen, Skulpturen errichtet werden.

b) Nicht zulässig ist:
Außenwerbung an den Gebäudeseiten bzw. in dem Dachzonenbereich, der der offenen Landschaft zugewandt ist.

6.7 Müllsammelbehälter

- Müllsammelbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- Müssen Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, sind sie mindestens 1,80 m hoch zu umschließen, mit einer Pergola zu überdecken und zu begrünen.
- Ihre Aufstellung im Vorgartenbereich und in der privaten Grünzone ist unzulässig.

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DEN EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Folgende unter Ziffer III bereits aufgeführten Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 8a (1) Satz 2 BNatSchG:

Ziff. 5.2a bis 5.2d:
Die hier genannten nicht überbaubaren Flächen können für die Berechnung des Ausgleichs herangezogen werden, wenn sie insgesamt intensiver begrünt werden als dies vor der baulichen Nutzung der Fall war.

Ziff. 5.2e:
Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen sind Ausgleichsmaßnahmen.

Ziff. 5.2.1:
Flachdach- und Wandbegrünung sind Ausgleichsmaßnahmen.

Ziff. 6.4b:
Die hier genannten Flächen sind entsprechend ihrer nicht versiegelten Flächenanteile Ausgleichsmaßnahmen.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßgenauigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.

2. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

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, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

4. **Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird hingewiesen.**

5. **Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 51753 ist bei Bauarbeiten der vorgeschriebene Mindestabstand zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen der 110 kV-Leitung nach VDE 0105 und VDE 0210 einzuhalten.**

6. Im derzeitigen südlichen Straßenrand der Hans-Thoma-Straße verläuft ein Fernsprechkabel der US-Streitkräfte, das verlegt werden muß. Der erforderliche Schutzstreifen von je 1,50 m Breite, insgesamt 3,00 m, wird durch Verlegung des Kabels innerhalb des Straßenraumes gewahrt.

7. Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Erdaushub, der wiederverwendet wird, muß auf dem Grundstück zwischengelagert werden. Er darf nicht (auch nicht vorübergehend) im Grünstreifen gelagert werden.

8. Die maximalen Gebäudehöhen im SO- 1 - und SO- 2 -Gebiet unterliegen dem Luftverkehrsgesetz und sind mit der Luftaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium, Ref. 27, Schloßplatz, 76131 Karlsruhe) abzustimmen.

9. Innerhalb der Baubeschränkungszone (gemäß § 9 FStrG), bis zu 100 m westlich der Autobahn A 6, muß für bauliche Anlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Autobahnamt Frankfurt, Burgstr. 106, 60389 Frankfurt) eingeholt werden.

10. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind im Bereich der Autobahn A6 an den der BAB abgewandten Baugrenzen zu errichten. Ein Abstand von ca. 60,0 m zur 110 kV-Freileitung ist einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

SONDERGEBIET SÜDLICH DER HANS-THOMA-STRASSE

(TEILÄNDERUNG DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 61/3)

MASSSTAB 1:1000 — NR. 61/10

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 10.09.91
Öffentliche Bekanntmachung	am 20.09.91
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 30.09 bis 18.10.91
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 3.04. bis 15.05.92
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 19.08.1993)	am 21.09.93
Öffentliche Bekanntmachung	am 8.10.93
Planauslegung	vom 18.10. bis 19.11.93

Mannheim, den 04.05.94 — STADTPLANUNGSAMT STADTBAUDIREKTOR

(Unterschrift)

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS (Genehmigung nach § 11 Abs. 1 BauGB)

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

27. MRZ. 1995

Karlsruhe, den . . 199 — Astor

(Stempel: Regierungspräsidium Karlsruhe)

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 4.05.1994) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 30.08.1994 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 30.03.1995 — Mannheim, den 30.03.1995

OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemass § 12 BauGB am 26.05.1995 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 29.06.1995 — BAUVERWALTUNGSAMT

Gez.: Kuppinger