

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Mischgebiet – MI gemäß (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)

1.1.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4
2. Vergnügungsstätten
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die von Steinzeugstraße (L597), Saarburger Ring, Pfalzburger Straße und Metzger Straße begrenzt werden

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird

1.2.3 Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Tankstellen
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten
6. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4

1.3 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die von Steinzeugstraße (L597), Saarburger Ring, Pfalzburger Straße und Metzger Straße begrenzt werden

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die nicht der Festsetzung unter Nr. 1.3.1 (4.) unterfallen
6. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter Nr. 1.3.3 genannten

1.3.3 Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
2. Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik
3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4

1.4 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

1.4.2 Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Briefmarken
- Campingartikel
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Leder- und Kürschnerwaren
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Uhren
- Waffen, Jagdbedarf
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Fahrräder und Zubehör
- Gardinen und Zubehör
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikalien
- Optik und Akustik
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren
- Tonträger
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren

1.4.3 Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Erde, Torf
- Farben und Lacke
- Gartenhäuser, -geräte
- Holz
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Rollläden und Markisen
- Zäune
- Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Boote, Bootszubehör
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fliesen
- Herde und Öfen
- Installationsmaterial
- Matratzen
- Pflanzen und Gefäße
- Werkzeuge
- Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- 2.2 Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen Gebäude einen Abstand von 6,00 m einhalten.
- 2.3 Sofern jedoch mit 2-geschossigen Gebäuden auf den Nachbargrundstücken mindestens ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück ein Grenzabstand von 3,00 m.
- 2.4 Ausschließlich im Bereich nördlich der festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und westlich der Pfalzburger Straße sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen bzw. über 8,00 m Höhe nach dem zweiten Vollgeschoss in den Fällen gem. Nr. 2.1 und Nr. 2.3 mindestens die Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO), im Falle gem. Nr. 2.2 zusätzlich zu dem Grenzabstand von 6,00 m ein weiterer Grenzabstand von 1,50 m je Vollgeschoss einzuhalten.

3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtwinkel gem. Planzeichnung darf die Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.
- 3.2 Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist je 4 Stellplätze die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung der genannten Qualität möglich. Die genannten Arten der nachfolgenden Auswahlliste sind auch in Sorten zulässig.

I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platophyllus
Trauben-Eiche	Quercus petraea

II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Apfel	Malus spec.
Kirsche, Pflaume	Prunus spec.
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

- 3.3 Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad Neigung sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf ihnen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

C Örtliche Bauvorschriften

Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) (§ 74 Abs. 1 LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ in Mannheim-Friedrichsfeld

§ 2 Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung.

§ 3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen gem. Nr. (2) – (3) dürfen nur errichtet werden, sofern sonstige Regelungen - insbesondere nach den Straßengesetzen - nicht entgegenstehen.
- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- (3) In einem Abstand von 100 m zur Bundesautobahn 656 sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches nicht zulässig.

§ 4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ausschließlich im Bereich nördlich der festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und westlich der Pfalzburger Straße sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendraht, max. 2,00 m hoch, zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-10 dieser Satzung handelt.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Friedrichsfeld gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D Hinweise

1. Auf dem Flurstück Nr. 61569 befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Dabei handelt es sich um einen im Jahr 1890 vom Altertumsverein Mannheim anlässlich der Schlacht bei Seckenheim von 1462 aufgestellten Gedenkstein.
2. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen. Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
3. Die Abstandserfordernisse für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz - FStrG) und die Anbaubeschränkungen an Landesstraßen (§ 22 Straßengesetz für Baden Württemberg - StrG BW) sind zu beachten.
4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine aktuell verwertbaren Informationen für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden bzw. im Untergrund vor. Nachdem jedoch im gesamten Stadtgebiet Mannheims jederzeit mit dem Auffinden von Kampfmittelrückständen gerechnet werden muss, kann in diesem Bereich das Vorhandensein - insbesondere auch von Bombenblindgängern - ebenfalls nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen und/ oder Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund ist daher die Einbeziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart (Tel. 0711/ 904 400 00) sowie ggf. eine weitergehende Erkundung bzw. Sondierung des Geländes zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen erforderlich. In der Regel ist die Durchführung einer Luftbildauswertung zu beauftragen. Der KMBD führt die Luftbildauswertungen auf vertraglicher Basis und kostenpflichtig durch. Die Ergebnisse der durchgeführten Luftbildauswertung sind digital an den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim, Ortspolizeibehörde / 31.310, weiterzuleiten (E-Mail: 31Kampfmittel@mannheim.de). Dies obliegt dem Bauherrn und/ oder dem Grundstückseigentümer im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfalts- und Haftungspflichten. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen. Sämtliche Eingriffe in den Boden bzw. in den Untergrund sind mit äußerster Sorgfalt auszuführen. Ausführende Baufirmen sind darauf hinzuweisen.
5. Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6. Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Bodenschutzkataster vier altlastenverdächtige Altstandorte (AS). Für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke gelten folgende Handlungsempfehlungen:

AS-Nr. / ehem. Nutzung	Flurstücke (Nr.)	Handlungsempfehlung
03015 Schrottverwertung	61605/1; 61605/2; 61605/3 anteilig; 61606; 61607 und 61631	Orientierende Untersuchung bei Nutzungsänderung
03018 Baustoffe	60572	
03050 Spedition	61604 und 61604/1	
03051 Textilherstellung	61585 anteilig; 61586; 61587; 61588; 61588/3; 61589; 61589/2; 61589/3; 61589/4; 61589/5; 61589/6 und 61590	Derzeit keine Exposition. Kein aktueller Handlungsbedarf. Bei erdgebundenen Arbeiten kann punktuell abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen.

7. Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim wird verwiesen.
8. Die der Planung zugrunde liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne 66.12, 66.12a und 66.12b können bei der Stadt Mannheim, Fachbereich 61 Stadtplanung, Bauberatungszentrum im Collini-Center, Collinistraße 1, 68161 Mannheim, Montag - Donnerstag von 8:00 - 12:30 Uhr eingesehen werden.