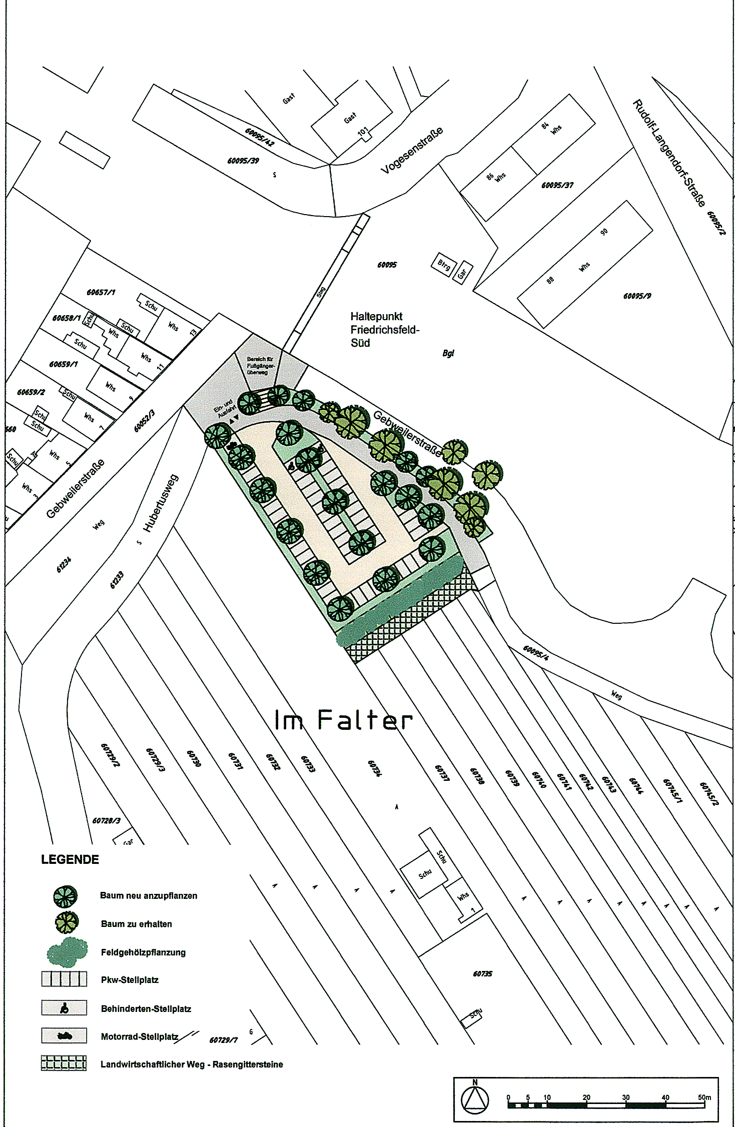
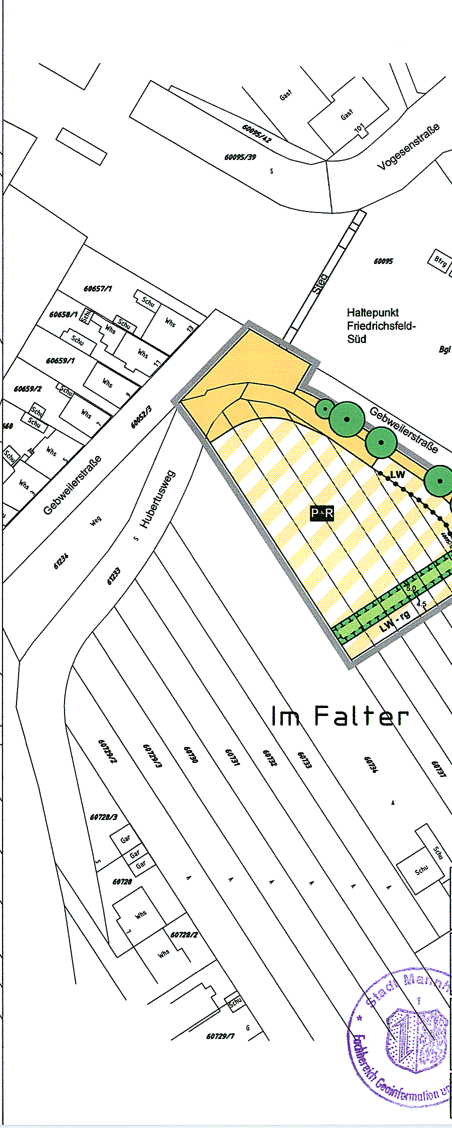
## Beschlussanlage 3 - Gestaltungsplan unverbindlich


Vogesenstraße
Rudolf-Langendorf-Straße
Haltepunkt Friedrichsfeld-Süd
Bgl
Steg
Gebweilerstraße
Hubertusweg
Weg
Im Falter
Bereich für Fußgänger-Überweg
Ein- und Ausfahrt
60095
60095/37
60095/39
60095/42
60095/9
60095/2
60095/4
60657/1
60658/1
60659/1
60659/2
60652/3
61234
61233
60729/2
60729/3
60730
60731
60732
60733
60734
60735
60737
60738
60739
60740
60741
60742
60743
60744
60745/1
60745/2
60728/3
60729/7
LEGENDE
Baum neu anzupflanzen
Baum zu erhalten
Feldgehölzpflanzung
Pkw-Stellplatz
Behinderten-Stellplatz
Motorrad-Stellplatz
Landwirtschaftlicher Weg - Rasengittersteine
N
0 5 10 20 30 40 50m

## Beschlussanlage 3 - Planzeichnung Rechtsplan


Vogesenstraße
Rudolf-Langendorf-Straße
Haltepunkt Friedrichsfeld-Süd
Bgl
Steg
Gebweilerstraße
Hubertusweg
Weg
Im Falter
P+R
LW
LW
LW - rg
5.0
2.5
60095
60095/37
60095/39
60095/42
60095/9
60095/2
60095/4
60657/1
60658/1
60659/1
60659/2
60652/3
61234
61233
60729/2
60729/3
60730
60731
60732
60733
60734
60737
60738
60739
60740
60741
60742
60743
60744
60745/1
60745/2
60728/3
60728
60728/2
60729/7

**STADT MANNHEIM**

Projektleitung: Frau Leible
Projektassistenz: Frau Knapp

**STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR**
**DIPL.-ING. PETER FISCHER**
**Feldbergstraße 18-20 68163 Mannheim**

Projektbearbeitung: Herr Fischer / Frau Klingmüller

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom 7.7.09 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

N
0 5 10 20 30 40 50m

## Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

### Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

| | |
|---|---|
| ▭ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans<br>§ 9 Abs. 7 BauGB |

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟧 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| P+R | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Park & Ride-Platz"<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| LW - rg | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg - Rasengitter"<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| LW | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg"<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟩 | öffentliche Grünfläche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| ● | Bäume erhalten<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) |
| ▭ | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |

Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| •-•-•-•-• | Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen |

## Teil B - Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

**Beschlussanlage 4**

**B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**B 1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

**Pflanzungen sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen sowie den nachfolgend genannten Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Ausgabe und den DIN-Normen (18915, 18916, 18917 und 18919) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.**

**B 1.1 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

**Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park & Ride - Platz" sind insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.**
**Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 6 Bäume zu pflanzen.**

**B 1.2 Pflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet**

**Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park & Ride - Platz" sind mind. 25 % der Fläche zu begrünen.**

**B 1.3 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg - Rasengitter" ist mit Rasengittersteinen anzulegen.**

**B 2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

**B 2.1 Erhalt von Bäumen**

**Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.**
**Während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.**
**Bei Abgang sind diese durch gleiche Arten zu ersetzen.**

**B 2.2 Erhalt von sonstigen Bepflanzungen**

**Mind. 200 m² der Böschung und deren Bepflanzung zwischen Gebweiler Straße und Wirtschaftsweg sind zu erhalten oder nach den Baumaßnahmen wiederherzustellen.**

**B 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**B 3.1 Pflanzung einer Feldhecke**
**Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung ist eine Feldgehölzhecke zu pflanzen.**

# Teil C - Schriftliche Hinweise

**Beschlussanlage 4**

## C Schriftliche Hinweise

### C 1. Archäologische Bodenfunde

Das von Baumaßnahmen betroffene Areal befindet sich in einem archäologisch relevanten Gebiet, in dem bedeutende vor- und frühgeschichtliche Funde aus vergangenen Zeiten zutage getreten sind. Während der Durchführung der Baumaßnahme ist mit archäologiebedingten zeitlichen Verzögerungen ist zu rechnen (§ 20 Ba.-Wü. DSchG).

Gemäß §§ 1, 2, 7, 8, 10 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg gelten bei Durchführung von Baumaßnahmen die untenstehenden Auflagen:

1. Der Bodenaushub auf dem Vorhabenareal ist nur in Anwesenheit eines Archäologen der Reiss-Engelhorn-Museen als Beauftragter des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege zulässig (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth; Tel. 0162 - 293 8768).
2. Den Reiss-Engelhorn-Museen ist der Baubeginn 2 Wochen vorher schriftlich (Brief, E-Mail) anzuzeigen.

   Postadresse:
   Reiss-Engelhorn-Museen
   H. Dr. Klaus Wirth
   C5-Zeughaus
   68159 Mannheim
   E-mail: klaus.wirth@mannheim.de <mailto:klaus.wirth@mannheim.de>
3. Gerät und bedienendes Personal haben den Erfordernissen der Archäologie zu entsprechen.

   Das Abtragen des Bodens ist nur mit einem Bagger mit zahnlosem, geschlossenem Böschungshobel zulässig.
4. Eventuell auftretende archäologische Relikte gemäß § 2 Ba.-Wü. DSchG sind fachgerecht durch Mitarbeiter der REM auszugraben und zu dokumentieren.
5. Treten keine archäologischen Funde/Befunde auf, wird das Vorhabenareal umgehend zur Bebauung freigegeben.
6. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### C 2. Bodenschutz

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 (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 1,0 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).
- Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

### C 3. Altlasten

Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahe legen, ist das FB für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

### C 4. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Rheinau, die folgenden Bestimmungen sind zu beachten:

a) Rechtsverordnung RP Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage „Rheinau";
§ 6 Schutz der Weiteren Schutzzone A - Nach § 6 der RRVO ist das Versickern von Abwasser in Zone III A verboten.

### C 5. Grundwasserstände

Die Grundwasserstände können bei 63.3 erfragt werden.
Bei Abbrucharbeiten sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Werden Brunnen und Pegel auf dem Grundstück angetroffen, so ist FB 63 zu benachrichtigen.

### C 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Energie-, Wasserver- und -entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

### C 7. Baumpflanzungen - Mindestabstände

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)**

**Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)**

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren vom 23. 10. 2007 (BGBl. I S. 2470)**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)**

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214**

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007**

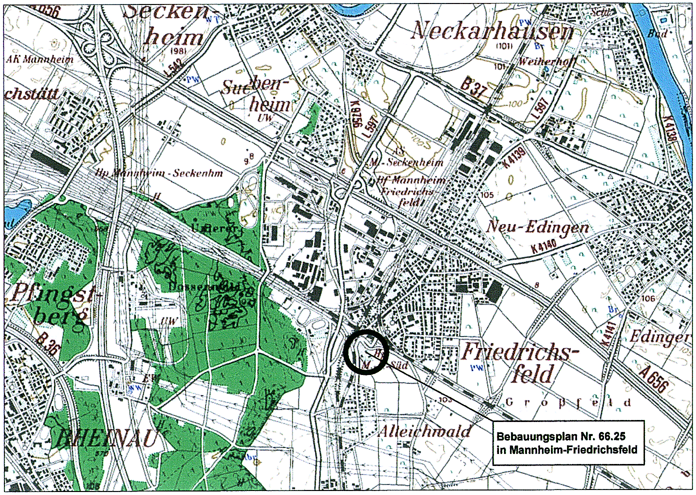
**Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745)**

**Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S. 668) m.W.v. 22.10.2005**

**Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)**

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)**

## Übersichtsplan


Seckenheim
Neckarhausen
Weiherhof
AK Mannheim
Suebenheim
Hp Mannheim-Seckenhm
M.-Seckenheim
Hf Mannheim Friedrichsfeld
Neu-Edingen
Pfingstberg
Friedrichsfeld
Edingen
RHEINAU
Alleichwald
Gropfeld
B 37
B 36
A 656
L 597
L 542
K 9756
K 4139
K 4140
K 4141
K 4138

**Bebauungsplan Nr. 66.25**
**in Mannheim-Friedrichsfeld**

**Planfassung für die Satzungsvorlage**

**Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 291 / 2009**

Im AUT am 17.06.2009

Im GR am 23.06.2009

# VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss** | **(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)** | **09.04.2002** |
| **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** | **(§ 2 Abs. 1 BauGB)** | **19.04.2002** |
| **Beteiligung der Öffentlichkeit** | **(§ 3 Abs. 1 BauGB)** | |
| **Planauslegung** | | **22.04.2002 - 06.05.2002** |
| **Beteiligung der Behörden** | **(§ 4 Abs. 1 BauGB)** | **16.07.2002 - 30.08.2002** |
| **Auslegungsbeschluss** | **(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)** | **03.02.2009** |
| **Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses** | **(§ 3 Abs. 2 BauGB)** | **12.02.2009** |
| **Beteiligung der Öffentlichkeit** | **(§ 3 Abs. 2 BauGB)** | |
| **Planauslegung** | | **23.02.2009 - 24.03.2009** |
| **Beteiligung der Behörden** | **(§ 4 Abs. 2 BauGB)** | **Schreiben v. 20.02.2009** |

Mannheim, 03.07.2009

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am **23.06.2009** vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 15.07.2009

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim,

BÜRGERMEISTER

14.07.09

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 23.07.2009 in Kraft getreten.

Mannheim, 23.07.2009

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

i. A. Heitz

# BEBAUUNGSPLAN 66.25

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

## Park & Ride - Platz
## Haltepunkt Friedrichsfeld - Süd

## IN MANNHEIM - FRIEDRICHSFELD

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 66.7)

MASSSTAB 1 : 1000
(siehe Maßkette)

STADT**MANNHEIM**²

60.14.0 - 66.25

61.26.1 - 66.25