Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 9. 1997 wird bestätigt.

Mannheim, den 08. 10. 01

Vermessungsamt

Fath

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

(Stempel: Stadt Mannheim – Fachbereich Geoinformation und Vermessung)

LINEAL 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

GEZ. SAUL 8.1997 | GEÄ. SAUL 3.1998 | GEÄ. KUL 13.7.98 | GEÄ. SAUL 10.1999 | GEÄ. SAUL 3.2000 | GEÄ. SAUL 8.2000 | GEÄ. SAUL 10.2000 | GEÄ. SAUL 2.2001 | GEÄ. SAUL 5.2001

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

Zeichen	Bedeutung
	Gewerbliche Baufläche
GE / II – z.B. 0.8 / (24) – – / a	Gewerbegebiet / Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl; Abweichende Bauweise
GE/GE1/GE2/GE3	Gewerbegebiete (s.schriftl. Festsetz. 1)
a / a1	Abweichende Bauweise (s. schriftl. Festsetz. 2)
II – IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	Baugrenze
	Bahnanlage (OEG / Straßenbahn)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlage
	Fernwärme / Elektrizität (Trafostation)
	Versorgungsleitung oberirdisch (Elektrizität)
	Versorgungsleitung unterirdisch
	Öffentliche Grünfläche
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen (siehe schriftliche Festsetzung 8.1.3)
	Bei Neubebauung entfallende Bäume
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
G	Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises
F	Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises
L	Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
	Aufschüttung
	Abgrabung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Einfriedigung nur als Saumstein
v v v v	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze s. schriftl.Fests:4.2
	Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 5

II ZEICHNERISCHE HINWEISE

Zeichen	Bedeutung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg
G–R	Geh und Radweg
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
	bestehende Gebäude
z.B. ①	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Zu beseitigende Gebäude
XXXXXXX	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 1.2)
X–X–X–X	Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 1.4

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Gewerbegebiete

1.1.1 GE, GE2-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

1.1.1.1 Im GE, GE 2-Gebiet sind zulässig:
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung 1.1.3 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.1.2 GE1, GE3-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

1.1.2.1 Im GE1, GE3-Gebiet sind zulässig,
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung 1.1.3 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.1.2.2 Bei einer Neubebauung der Grundstücke entlang der B 38 ist zur Schaffung von Raumkanten Folgendes zu berücksichtigen. (siehe auch schriftl. Hinweis Nr. 1.9)

1 Die Gebäudebreite muss parallel zur B 38 ⟨—⟩ insgesamt mindestens 2/3 der Grundstücksbreite betragen.

2. Die vorgenannte Festsetzung 1. ist bei baulichen Erweiterungen für bestehende Gebäude im GE2 und GE3 - Gebiet nicht anzuwenden, wenn für diese Gebäude eine Weiternutzung als Spedition erfolgt.

1.1.3 GE; GE1, GE2, GE3-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

1.1.3.1 In den Gewerbegebieten (= s. 1.1.3) sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke

1.1.3.2 In den GE2 und GE3-Gebieten sind ausnahmsweise zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen und Autowaschanlagen (Der Ausschluß von Sortimenten entsprechend Ziffer 1.1.3.3 gilt nicht für Tankstellen, wenn der Kraftstoffverkauf der Geschäftsschwerpunkt bleibt)

1.1.3.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (= s. 1.1.3.2) sind in den Gewerbegebieten (= s. 1.1.3) nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Sortiment den nachfolgenden Waren zuzuordnen ist:
Bekleidung aller Art / Blumen / Bücher, Zeitschriften / Foto, Video, Telefon / Geschenkartikel / Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat, Haushaltswaren / Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren / Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel/ Kunst, Antiquitäten / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Musikinstrumente, Musikalien /, Näh- und Strickmaschinen, Zubehör / Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungswerkes) / Optik und Akustik / Papier, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf / Pharmazeutika / Schuhe, Lederwaren / Spielwaren / Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder / Tonträger / Uhren, Schmuck, Silberwaren / Unterhaltungselektronik / Zooartikel, lebende Tiere.

- Lagerplätze, Schrottplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3.4 In den GE, GE1-Gebieten sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen und Autowaschanlagen

1.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.3 Der Ausbau von Dachgeschossen ist zulässig.

1.4 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf gemessen zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Gehweg (-hinterkante) 1.20 m nicht überschreiten.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in der abweichenden Bauweise an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Hierbei ist gem. §5 Abs.1 Nr. 2 LBO öffentlich-rechtlich zu sichern (z.B. Baulast) daß von dem Nachbargrundstück angebaut wird.

2.2 Auf den mit der Bauweise a1 versehenen Grundstücksflächen dürfen Gebäude eine Gesamtlänge/-breite von 50,0 m nicht überschreiten. Weitere Gebäude müssen einen seitlichen (= entlang der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim bzw. B 38) Mindestabstand von 8,0 m zu bereits vorhandenen Gebäuden aufweisen. An den seitlichen Grundstücksgrenzen muß ein Gebäudemindestabstand von 4,0 m eingehalten werden.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze u.a.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 74 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Es sind Flachdächer sowie geneigte Dachformen bis zu einer Dachneigung von 35 ° zulässig.

4.1.2 Dachaufbauten als Einzelgauben (= 2,50 m) und Dacheinschnitte (Einzellänge max. 4,00) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf - gemessen zwischen Schnittlinie Vorderwand und Dachhaut des Dachaufbaues max. 1,75 m betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu freistehenden Gebäuden muß mind. 1,00 m betragen.

4.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen max. 2.00 m hoch zulässig. Bei Einfriedigungen auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. abweichend von der Grundstücksgrenze sind offene Zäune (z.B. Maschendrahtzäune) nur als eingewachsene (umfassend begrünte) Zäune zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs.1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

Auf den mit [Symbol] gekennzeichneten Grundstücken sind durch Straßenhebungen erforderliche Böschungen zu dulden.

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

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 Brennwertkessel 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 Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7. UMWELTSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen
In dem Baugebiet sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, in denen Wohnungen, Büros oder ähnliche schützenswerte Nutzungen untergebracht sind, aufgrund der Immissionen aus dem einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm gemäß § 9 BauGB bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Abschnitt 5 und den Tabellen 8 und 9 einzuhalten. Zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels" gemäß Abschnitt 5,5 können die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zur Bebauungsplanung erstellten Schallimmissionspläne herangezogen werden.

7.2 Zulässige Gewerbelärmimmissionen
Zulässig sind im gesamten Baugebiet nur Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, daß der immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel (bezogen auf die Grundstücksfläche) einen Wert von tags LWA" = 60 dB (A) m² und nachts LWA" = 45 dB (A) m² nicht übersteigt. Die zulässige Immissionsrelevante Schalleistung errechnet sich nach LWA" =LWA - 10lg (F/F°) dB (A)
Hierbei bedeuten:
LWA": Flächenbezogener Schalleistungspegel
LWA": Immissionsrelevante Gesamtschalleistung sämtlicher auf einem Grundstück betriebenen stationären und instationären Anlagen
F: Grundfläche eines Grundstückes
F°: Bezugsfläche (1 m²)
Die maximal zulässige Geräuschimmission definiert an derzeit oder zukünftig nächstgelegenen Wohnbebauung den für eine Anlage tags und nachts gültigen Immissionsrichtwertanteil. Im Rahmen der Genehmigung von Anlagen ist der Nachweis zu bringen, daß der zulässige Teilbeurteilungspegel für die maßgeblichen Beurteilungszeiträume eingehalten wird. Hierbei sind die Bestimmungen der TA - Lärm in Verbindung mit VDI - Richtlinie 2058 / 1 zu beachten.

7.3 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen u.s.w. ausgeschlossen ist.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Dieser Grünordnungsplan ist, soweit er Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO enthält, Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.1 Allgemein

8.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Wegeflächen benötigt werden.
Bei Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind Bäume, Sträucher und Bodendecker zu verwenden. Desweiteren ist pro 100 m² 'Vorgartenfläche' mind. ein Baum gem. Hinweis 2.3 zu pflanzen soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (z.B. zeichn. Festsetzungen).
Die Baumart und der Baumstandort ist auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.5 mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

8.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind ist pro Baugrundstück an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein mind. 2 m breiter Streifen im Sinne des Hinweises 2.4 dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.1.3 Die mit (•) gekennzeichneten Bäume, nach planerischem Ermessen erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit diese nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.

8.1.4 Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz-, bzw. Ausgleichsmaßnahmem im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen auszugleichen.

8.1.5 Für Baumstandorte sind auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.6 standortheimische Hochstammlaubbäume im Sinne des Hinweises 2.3 auszuwählen.

8.1.6 Auswahlliste der zuverwendenden Bäume und Sträucher

a) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium (im Straßenraum:	Süßkirsche (Wildart)
Prunus avium "Plena")	
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

b) Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus carpinifolia	Feldblume

8.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind ab O. K. Kellerrohdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m, mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die genannten Maße beinhalten die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Dränagen u. a..

8.3 Stellplätze, Mülltonnenplätze, Gemeinschaftsanlagen

8.3.1 Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u. a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflachen sind mit mind. 1.80 m hohen Hainbuchen oder Liguster zu bepflanzen.

8.3.2 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche, wahlweise mit wasserdurchlässige Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, sowie mit Rasengittersteinen auszulegen. (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen)

8.3.3 Im Bereich der ebenerdigen, offenen Kfz- Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum im Sinne des Hinweises 2.3 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Dächer
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 15 °) einschließlich der Garagen sind extensiv im Sinne von Hinweis 2.7 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung kann im Verhältnis von 1:1 der Überschreitung einer GRZ von 0,4 angerechnet werden.

8.5 Für die Dachentwässerung sind zu begrünende Versickerungsmulden anzulegen.

8.6 Fassaden
Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind mindestens 80% zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt und begrünt werden. Die Pflanzung muß direkte Verbindung zum Erdreich haben.

8.7 Begrünung des öffentlichen Raumes
Für die Straßen sind großkronige Bäume auf der Grundlage der Festsetzung 8.1.6 im Sinne des Hinweises 2.3 auszuwählen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden), wenn dies aus
a) funktionalen Gründen (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung u.a.) bzw.
b) gestalterischen Gründen notwendig ist (z.B. wegen der Bildung von Baumgruppen aufgrund von a)

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Allgemein

1.1 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2 Innerhalb des mit XXX gekennzeichneten Altlastenstandortes K 65/5 besteht als Ergebnis einer in '87 erfolgten Erkundung kein akuter Handlungsbedarf. Allerdings ist vor einer Bebauung das Erdreich bis in eine Tiefe von ca. O.50 m auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
Sollten darüber hinaus innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz wie die Abfallbeseitigung des Stadtreinigungsamtes zu verständigen.

1.3 Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn alle in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktage zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

1.4 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombentrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.

1.5 Die festgesetzten Geschoßzahlen unter bzw. in der nähe der vorhandene Freileitung gelten nur in soweit, als sie nicht die erforderlichen Sicherheitsabstände zu dieser Freileitung verletzen. Entsprechende Bauvorhaben sind deshalb mit den Stadtwerken Mannheim (SMA) abzustimmen.

1.6 Eine Veränderung des ausgewiesenen Versorgungstandortes Trafostation (◐) ist in gegenseitiger Abstimmung SMA / Eigentümer der Baugrundstücke zulässig.

1.7 Der Süddeutsche Rundfunk (SDR) hat u.a. darauf hingewiesen, daß es bei Bauvorhaben die mit großen Metallflächen (z.B. Kupfer, Aluminium) an Dächern und Fassaden erstellt werden, zu einer Unterbrechung der vorhandenen Versorgung der Rundfunkteilnehmer führen kann. Es wird deshalb im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben eine Abstimmung mit dem SDR empfohlen.

1.8 Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen
(Satzung aufgrund von § 19 Abs. 1 BauGB)
Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 01. 01. 1998, wird hingewiesen.

1.9 Die 20.0 m bzw. 30.0 m tiefen für eine II-IV geschossige Bebauung vorgesehenen überbaubaren Flächen entlang der B 38 sollen vor bzw. im unmittelbaren Zusammenhang mit den verbleibenden, außerhalb dieses Bereiches liegenden überbaubaren Flächen bebaut werden.

2 Grünordnung

2.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Grüngestaltungsplan bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

2.2 Die zeichnerischen Grünfestsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

2.3 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

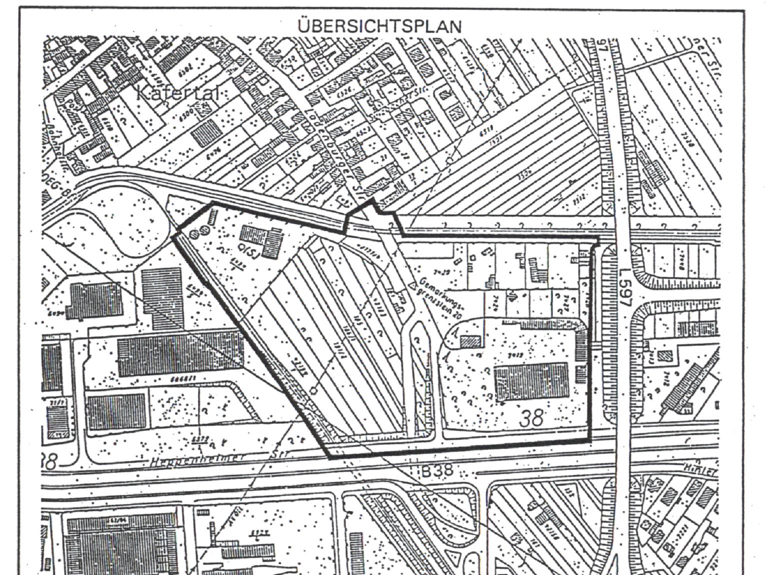
2.4 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen Strauch 125 - 150 cm, bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen Heister 125 -150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

2.5 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 Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1.00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.). Im Baustellenbereich ist die Bodenverdichtung zu minimieren, die Verfüllung von Bauschutt ist nicht zulässig.

2.6 Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.

2.7 Die „Extensive Dachbegrünung" ist mit einer Erdsubstratschicht von mind. 8 cm Dicke mit Regenwasseranstau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN
-GRÜNORDNUNGSPLAN-

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

STADT MANNHEIM

FÜR DAS GEWERBEGEBIET ZWISCHEN HEPPENHEIMER STR. UND BIRKENAUER STR. WESTLICH DER L 597 IN MANNHEIM - KÄFERTAL

MASSSTAB 1:1000 — NR. 71 / 41

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 08.04.1997	
Öffentliche Bekanntmachung	am 10.10.1997	
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)		
Planauslegung	vom 20.10.1997	bis 03.11.1997
Bürgerversammlung	am 23.10.1997	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 11.07.1997	bis 12.09.1997
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 09.02.2001)	am 28.4.1998	am 13.03.2001
Öffentliche Bekanntmachung	am 2.5.1998	am 16.03.2001
Planauslegung (1. Offenlage)	vom 11.5.1998	bis 12.6.1998
Planauslegung (2. Offenlage)	vom 26.3.2001	bis 27.4.2001
(Auslegung § 3 Abs.3 BauGB)	vom 05.6.2001	bis 18.6.2001

Mannheim, den 8.10.2001 — FACHBEREICH STÄDTEBAU i. V. Dr. [Unterschrift]

Hinweis zum Verfahren
Der Bebauungsplan wurde nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Demnach bedarf er gemäß § 10 Abs.2 BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) und wird von der Gemeinde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mannheim, den . . 2001

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 25.06.2001) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.09.2001 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 15.10.2001 — OBERBÜRGERMEISTER [Unterschrift]

Mannheim, den 10.10.2001 — BÜRGERMEISTER [Unterschrift]

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 19.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 22.10.2001 — i. A. [Unterschrift] FACHBEREICH BAUVERWALTUNG