

**BEBAUUNGSPLAN****- GRÜNORDNUNGSPLAN -**

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



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

MASSTAB 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

( 1. Offenlage )

Planauslegung ( 2. Offenlage )

vom 11.5.1998 bis 12.6.1998

( Auslegung § 3 Abs.3 BauGB )

vom 26.3.2001 bis 27.4.2001

vom 05.6.2001 bis 18.6.2001

Mannheim, den 8.10.2001

FACHBEREICH STÄDTEBAU i.v. Dr. J. G. G. G.

**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

Mannheim, den 10.10.2001

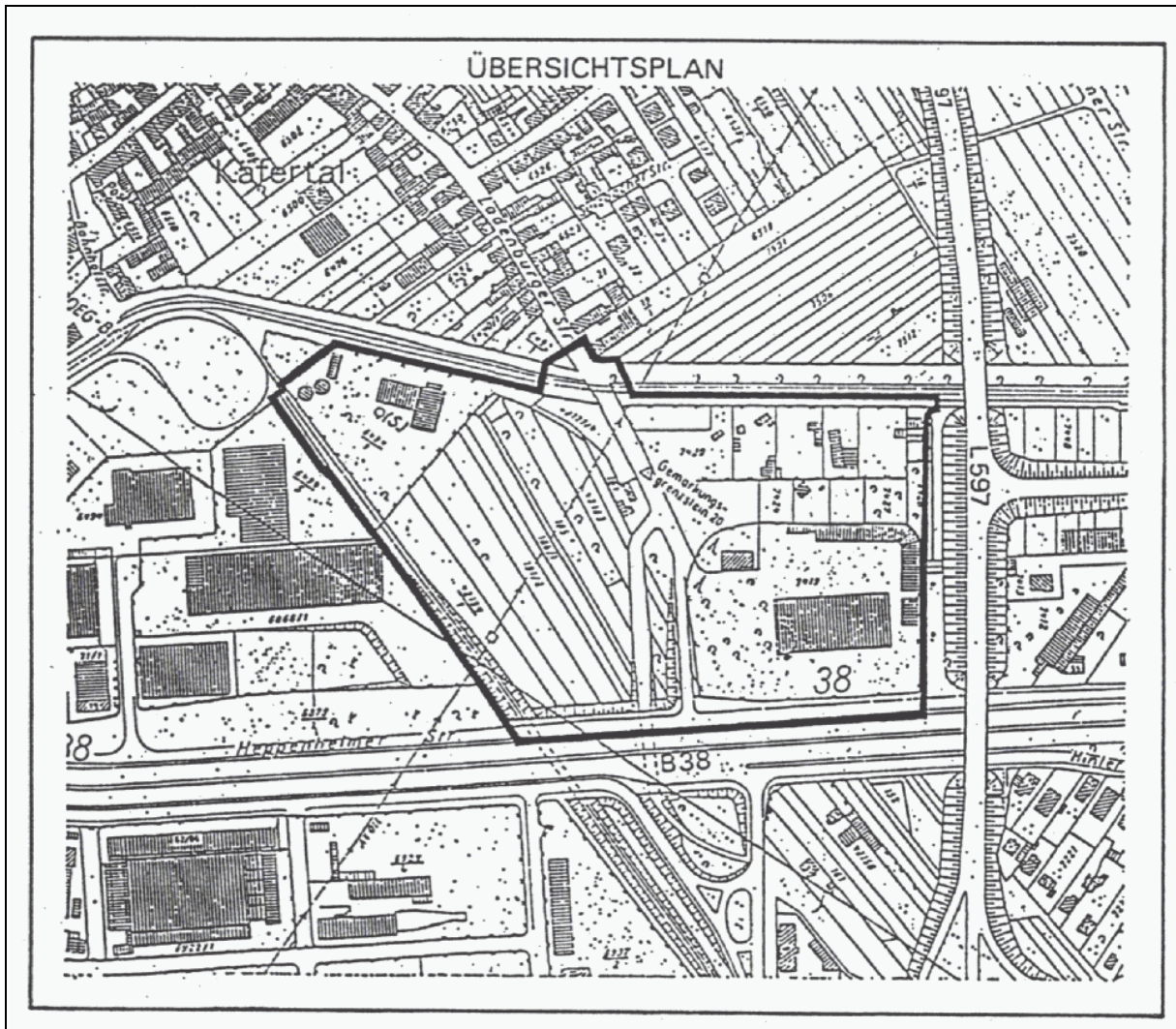
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

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







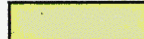



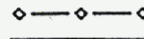





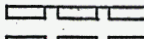
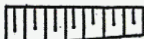

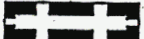

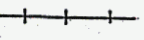
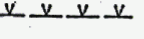

Mannheim, den 22.10.2001

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG


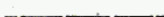



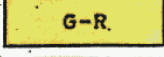
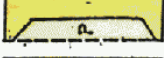

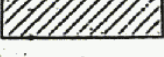

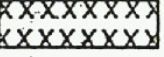
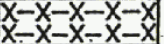


**I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

	Gewerbliche Baufläche		
$\frac{GE}{z.B. 0.8} \frac{II}{(24)}$ - 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	Gerecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises		
F	Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises		
L	Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger		
	Aufschüttung		
	Abgrabung		
	Grenze der räumlichen Geltungsbereichs		
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung		
	Einfriedigung nur als Saumstein		
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze s. schriftl. Fests:4.2		
	Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 5		

## II ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg
	Geh und Radweg
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
	bestehende Gebäude
z.B. ①	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Zu beseitigende Gebäude
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 1.2)
	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 Geschäfts – schwerpunkt 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  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 SO<sub>2</sub>-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 Lärminderung 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  $LWA_{„} = 60 \text{ dB (A) m}^2$  und nachts  $LWA_{„} = 45 \text{ dB (A) m}^2$  nicht übersteigt. Die zulässige Immissionsrelevante Schalleistung errechnet sich nach  $LWA_{„} = LWA - 10 \lg (F/F^{\circ}) \text{ dB (A)}$

Hierbei bedeuten :

$LWA_{„}$  Flächenbezogener Schalleistungspegel

$LWA_{„}$  Immissionsrelevante Gesamtschalleistung sämtlicher auf einem Grundstück betriebenen stationären und instationären Anlagen

F : Grundfläche eines Grundstückes

$F^{\circ}$  : Bezugsfläche (  $1 \text{ m}^2$  )

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 m<sup>2</sup> '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. Ausgleichsmaßnahmen 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
Euonymus 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 Grundstücksflächen 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 m<sup>2</sup> 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. 0.50 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 aller 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 Bombenrichter 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 Geschosßzahlen 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 Versorgungsstandortes 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 Hochstammlaubebäume 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 Erdsustratschicht von mind. 8 cm Dicke mit Regenwasseranstau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.