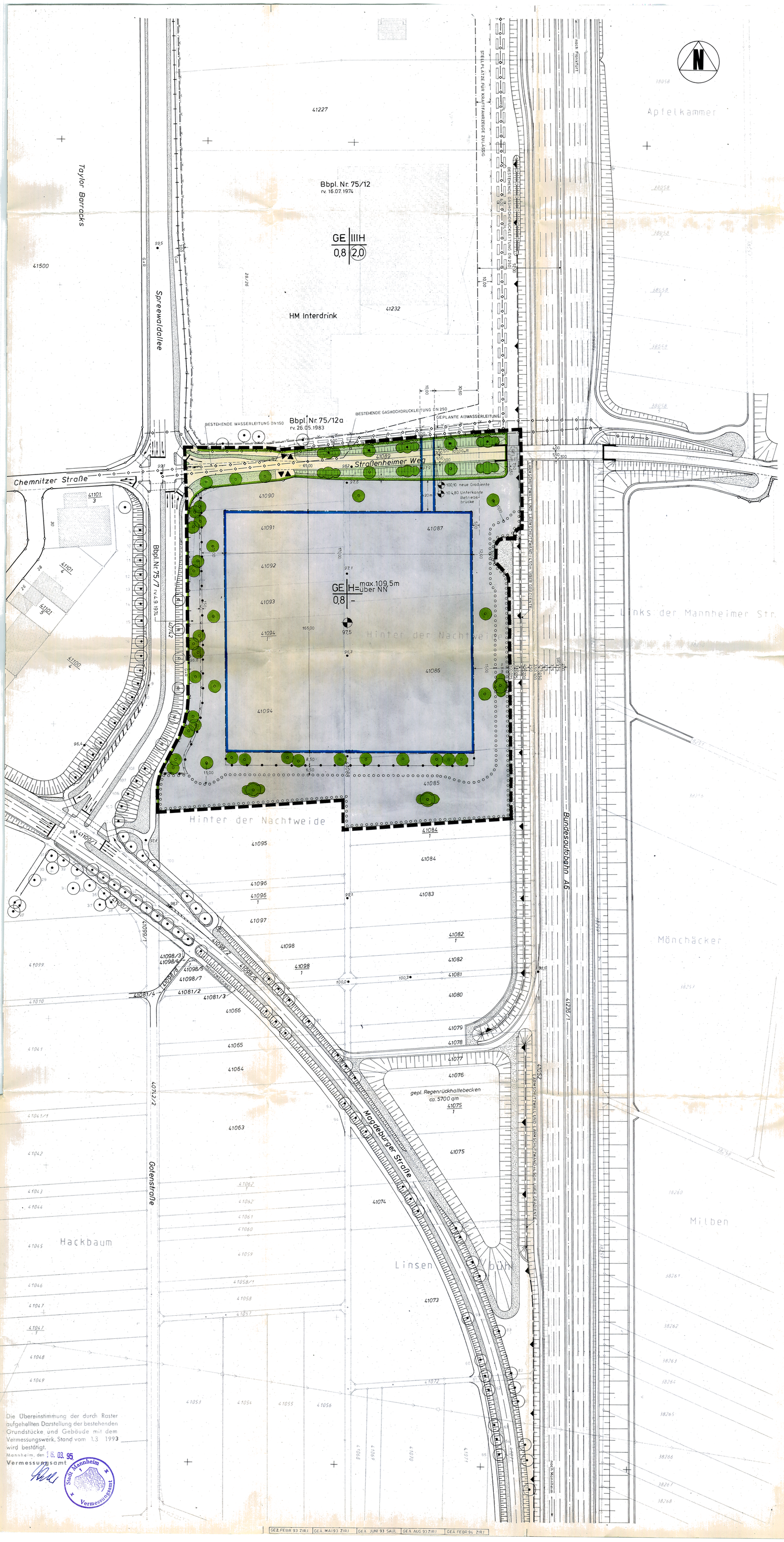


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- GE — Gewerbegebiet
- 0,8 — Grundflächenzahl
- H — Höhe baulicher Anlagen (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 1.3)
- z.B. 97,5 — neue Geländehöhe über NN
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu pflanzen, standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Größe
- Sträucher zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 2.3)
- Einfriedigung nur als Saumstein
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze (Maschendrahtzaun oder ähnliches max. 2,50 m hoch)

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- G+R — Geh- und Radweg
- Straßenbegleitgrün
- Böschung
- unterirdische Versorgungsleitung
- IIIH — Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
- (2,0) — Geschoßflächenzahl
- z.B. 96,3 — bestehende Geländehöhe über NN
- L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die im GE-Gebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Desweiterem sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. (§1 Abs. 5 BauNVO.)

1.2 Die im GE-Gebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Die Höhe baulicher Anlagen darf, gemessen zwischen der mittleren Geländehöhe 97,5 m über NN und der maximalen Höhe des Traufpunktes der durch den Schnittpunkt zwischen Außenkante Gebäude und Oberkante Dachhaut gebildet wird, von 109,5 m über NN nicht überschritten werden.

Um die Beeinträchtigung des angrenzenden Grünzuges zu mindern, sind die Baukörper auf dem südlichen Grundstücksteil zu staffeln und zu gliedern.

Wegen der Strahlenmessung der benachbarten Wetterwarte des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Stuttgart, sind Dachaufbauten ausgeschlossen, einschließlich Funkanlagen oder ähnliches.

1.4 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.

2. BEGRÜNUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufzustellende Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.2 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Sicherung des ökologischen Ausgleiches mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung ist nach den Angaben des Grünflächenamtes vorzunehmen.

Bei der ökologischen Ausgleichsfläche sind mind. 30 % der Fläche als Wiesenfläche in unterschiedlicher Breite und Tiefe auszuweisen. Für diesen Bereich sowie für den sonstigen Grünbereich ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein qualifizierter Grüngestaltungs- wie auch ein Bepflanzungsplan mit einzureichen. Stellplätze jeglicher Art sind ausgeschlossen.

2.3 Die mit dem Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche ist vollständig zu begrünen. Auf je 150 m² dieser Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. und 2. Größe zu pflanzen. Stellplätze jeglicher Art sind ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Sichtmarken Wachenburg und Hardburg und wegen der Strahlenmessung der benachbarten Wetterwarte des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Stuttgart, ist für den Bereich westlich des Planzeichens "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" die Wuchshöhe für Bäume auf 15 m, bezogen auf das Straßenniveau Spreewaldallee, begrenzt.

2.4 Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen benötigt werden.
Bei befestigten Hofflächen ist auf je 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Größe zu pflanzen.
Es sind standortgrechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) mit Ballen zu verwenden.

2.5 Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.

2.6 Fassadenbegrünung
Wandaußenflächen von > 50 m² sind mit Selbstklimmern zu begrünen.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder ähnliches, max. 2,50-m hoch zulässig. Bei den unter Pos. 2.2 der schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Flächen ist die Einfriedigung gemäß den Angaben des Grünflächenamtes auszuführen (siehe Grünordnungsplan).

4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO, § 73 LBO)

4.1 Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen oder Rasenpflaster oder Mineralbeton auszuführen.

4.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 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 verwendet 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 und eine mindestens 85 %ige SO_2-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.

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

6.1 Lärmemissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz der Wohnbebauung Vogelstang und des östlich der Autobahn gelegenen Aussiedlerhofes die vorhandenen Lärmwerte nicht überschreiten. Bei Überschreitung sind Lärmschutzmaßnahmen, gegebenfalls bis zur Einhausung des Betriebsgeschehens, vorzunehmen.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen erforderlich sind. (§ 10 LBO)

Dazu ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Grüngestaltungsplan mit einzureichen.

2. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 SchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, Amalienstr. 36 bzw. dem Denkmalschutzbeauftragten des Reiss-Museums Mannheim 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.

Im Planungsgebiet sind historische Baureste bereits bekannt. Sofern sie nicht erhalten werden können müssen sie vorher archäologisch untersucht werden. Hierfür werden 9 Monate benötigt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

3. Das Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Käfertal".
Der nachstehende § 4 des Verbotkataloges für Wasserschutzgebiete ist zu beachten:
In der weiteren Schutzzone B sind verboten:

a) die Versenkung von Abwasser und radioaktiven Stoffen;

b) die Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien, z. B. Rückstandskalken von Kalkbergwerken, Halden der chemischen Industrie;

c) die Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften und Schädlingsbekämpfungsmitteln oder sonstiger wassergefährdender Stoffe in offenen und nicht sorgfältig abgedichteten Gruben;

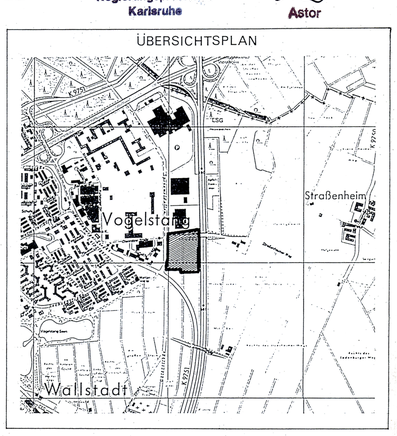
d) der Bau von Rohrleitungen zum Befördern von Treibstoffen, Ölen, anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten und Gas; ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder die Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind;

e) die Errichtung von abwassergefährlichen Betrieben, wenn das Abwasser nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgeleitet wird; als abwassergefährlich sind die Betriebe anzusehen, die unter Ziffer 5.4.4 des Arbeitsblattes W 101 des Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner (DVGW) vom November 1961 aufgeführt sind.

4. Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Heidelberg ist für diesen Bereich der höchste Grundwasserstand aus dem Jahr 1915 mit ca. 94,00 m über NN bekannt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
Az. 02-2714.5-M/21
Genehmigt (§ 11 Abs. 1 / 2a BauGB)
Karlsruhe, den 22.06.1995
Regierungspräsidium Karlsruhe
Astor

ÜBERSICHTSPLAN



Exemplar:
STADT MANNHEIM
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.3 1993 wird bestätigt.
Mannheim, den 16. 03. 95
Vermessungsamt
Stadt Mannheim Vermessungsamt

GEZ. FEBR. 93 ZIRJ | GEA. MAI 93 ZIRJ | GEA. JUNI 93 SAUL | GEA. AUG 93 ZIRJ | GEA. FEBR. 94 ZIRJ

BEBAUUNGSPLAN

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

STADT MANNHEIM

ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES ÖSTLICH DER SPREEWALDALLEE SÜDLICH DES STRASSENHEIMER WEGES IN MANNHEIM – VOGELSTANG

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 75/7 UND NR. 75/12a

MASSSTAB 1:1000 — NR. 75/21

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 31.03.1992
Öffentliche Bekanntmachung	am 10.04.1992
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 21.4. bis 8.5.92
Bürgerversammlung	am ———
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 24.2. bis 26.3.93
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 23.8.94
Plan + Begründung (Stand . . 199)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 2.9.94
Planauslegung	vom 12.9.94 bis 14.10.94

Mannheim, den 16.3.1995 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den . . 199 Siehe Erlass des RP vom 22.06.1995

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 5.12.1994) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 21.2.1995 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 06.07.1995 OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 06.07.1995 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 14.07.1995 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 14.07.1995 BAUVERWALTUNGSAMT