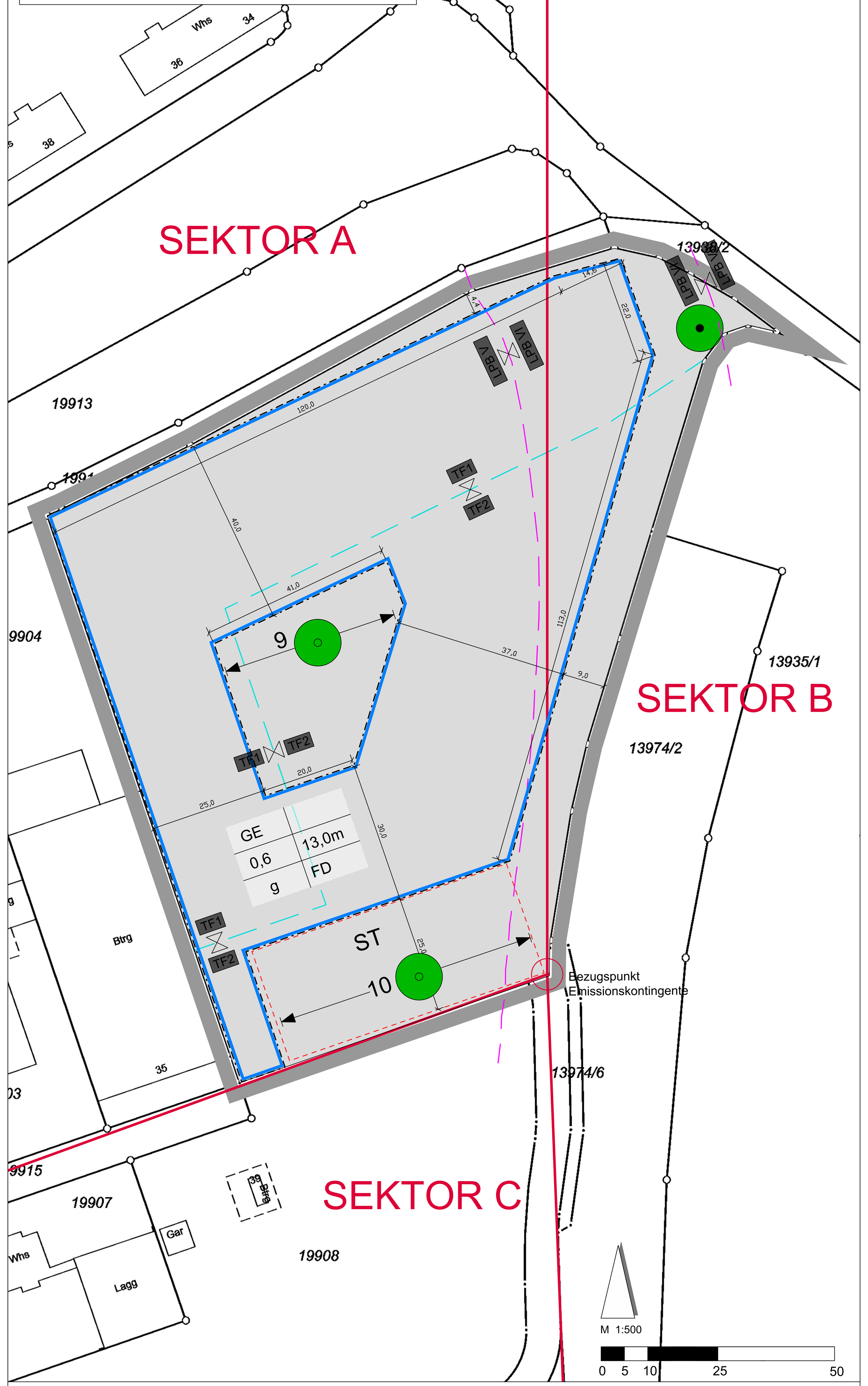
A Planzeichnung
Beschlussanlage 02



A PLANZEICHENERKLÄRUNG
Beschlussanlage 02

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

GE — Gewerbegebiet (siehe auch Ziffer 1) (§ 8 BauNVO)

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

13,0m — maximale Gebäudehöhe (GH) (siehe auch Ziffer 2.1)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (siehe auch Ziffer 2.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g — geschlossene Bauweise (siehe auch Ziffer 3.1) (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (siehe auch Ziffer 3.2) (§ 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ST — Flächen für Stellplätze (siehe auch Ziffer 4.1) (§ 12 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche hier: Grenze zwischen Lärmpegelbereich V und VI (siehe auch Ziffer 7.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Baum anzupflanzen (siehe auch Ziffer 8.1 und 8.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anzahl der Bäume (hier: 9) sowie der zulässige Pflanzbereich

Baum zu erhalten (siehe auch Ziffer 8.6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Abgrenzung Teilfläche (TF) 1 und 2 für Emissionskontingente (siehe auch Ziffer 7.2) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Richtungssektoren (A, B, C) für Emissionskontingente (siehe auch Ziffer 7.2) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD — Flachdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Beschlussanlage 03

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gewerbegebiet (GE) — **§ 8 BauNVO**

Zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. (siehe Ziffer 7.2) — § 1 Abs. 4 BauNVO

Nicht zulässig:
- Tankstellen — § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewebebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind — § 1 Abs. 6 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen — **§ 18 BauNVO**

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen: 93,50 m üNN

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist als Höchstgrenze über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe kann auf maximal 10% der Dachfläche durch Treppenhäuser, technische Anlagen sowie durch Anlagen regenerativer Energien um bis zu 1,50m überschritten werden, wenn diese um die Höhe der Anlage zur Traufkante zurückversetzt angeordnet werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) — **§ 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Zulässig ist eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1 Geschlossene Bauweise — **§ 22 BauNVO**

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

4.1 Flächen für Stellplätze — **§ 12 BauNVO**

Zulässig sind Stellplätze, die in den jeweils ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

4.2 Nebenanlagen — **§ 14 BauNVO**

Zulässig sind ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen, die in unmittelbarem Nutzungszusammenhang mit der Hauptnutzung des Grundstückes stehen.

5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERDUNSTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER — **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zulässig ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Bebauungsplangebiet über Füllkörperrigolen zu versickern. Ein Überlauf von den Rigolen zur neuen Regenrückhalteverdunstungs- / versickerungsmulde, südlich des Bebauungsplangebietes, ist zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

6.1 Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

6.1.1 Habitatstrukturen für die Mauereidechse

Die Flächen des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, dass sie mindestens 50 ausgewachsenen Exemplaren der Mauereidechse dauerhaften Lebensraum bieten. Hierzu sind bei der Gestaltung der Außenanlagen in ausreichendem Umfang essentielle Eidechsen-Habitatstrukturen, wie Sand- und Schotterflächen, Gabionen oder Felsblöcke, Gehölzränder sowie Flächen mit niedrigem und / oder schütterem Bewuchs zu integrieren.

6.1.2 Niststätten für den Hausrotschwanz (CEF-Maßnahme)

An den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle zwei Niststätten für den Hausrotschwanz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

6.2.1 Lebensräume für die Mauereidechse (CEF-Maßnahme)

Eine Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 ist als Grünfläche so zu gestalten, dass dort die Lebensraumfunktionen von 120 ausgewachsenen Mauereidechsen aus dem Geltungsbereich weiterhin erfüllt werden. Hierzu sind die folgenden Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung der Gehölze mit Ausnahme von erhaltenswerten Bäumen und von zehn Gebüschen / Gestrüppen mit jeweils 15 m² Größe.
- Anlage von südlich, westlich und östlich exponierten Böschungsabschnitten des Verdunstungsbeckens mit Wasserbausteinen.
- Anlage streifenförmiger Steinschüttungen mit 1,5 m - 2 m Breite auf rund 20 % der Fläche außerhalb des Verdunstungsbeckens.
- Wiederkehrende Mahd der sonstigen Flächen zur ganzjährigen Bereitstellung niedriger Vegetationsstrukturen.

6.2.2 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der Mauereidechse (FCS-Maßnahme)

Entsprechend der Anzahl von Mauereidechsen, für die dauerhaft im Bereich des neuen Betriebshofs Lebensräume verloren gehen (326 Exemplare), sind Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands durchzuführen (FCS-Maßnahmen). Die Maßnahmen sind in Abstimmung zwischen der Stadt Mannheim mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 55 und 56, festgelegt.

6.2.3 Nistkästen für die Kohlmeise (CEF-Maßnahme)

An Bäumen auf dem Grundstück Flst. Nr. 19913 nördlich des Geltungsbereichs und der Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905, die als Grünfläche mit Lebensräumen für die Mauereidechse anzulegen ist (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 6.2.1), sind jeweils zwei Nistkästen für die Kohlmeise aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten und bedarfsweise zu ersetzen.

6.2.4 Erhaltung und Anlage von Niststrukturen für die Klappergrasmücke

Bei Beseitigung der Gehölze im Rahmen der Gestaltung einer Teilfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 als Grünfläche sind 10 Gebüschen/Gestrüppen mit jeweils 15m² Größe zu erhalten (vgl. 6.2.1).

Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf der Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 sind Straucharten zu verwenden, die von der Klappergrasmücke bevorzugt als Neststandort genutzt werden (z. B. Schlehe, Weißdorn).

7.0 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäude

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, vgl. Nr. 3.16 DIN 4109-1 (DIN 4109-1 "Schallschutz im Hobau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 gemäß Eintrag in der Planzeichnung für den Lärmpegelbereich V, VI, bzw. VII einhalten.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	*'Maßgeblicher Außenlärmpegel'*	*Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R'w, ges in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 8*	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	*Büroräume und Ähnliches*
	[dB]	*[dB]*	*[dB]*
IV	*66 bis 70*	*40*	*35*
V	*71 bis 75*	*45*	*40*
VI	*76 bis 80*	*50*	*45*
VII	*> 80*	***	*50*

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Juli 2016, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren.

7.2 Emissionskontingente — **§ 1 Abs. 4 BauNVO**

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", vom Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GE festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} am Tag / in der Nacht in dB(A)/m² in Richtung der Sektoren		
	A	B	C
TF 1	56 / 41	65 / 50	56 / 47
TF 2	63 / 48	72 / 57	63 / 54

Die Teilflächen, die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Bezugspunkt sowie die Richtungssektoren mit ihren Anfangs- und Endwinkeln (Drehung im Uhrzeigersinn, Norden=0°):

Tabelle 2 Koordinaten des Bezugspunktes

	Koordinaten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem	
	Rechtswert	*Hochwert*
Bezugspunkt	*3464559,00*	*5480034,00*

Tabelle 3 Richtungswinkel der Sektoren

	Richtungswinkel (Norden = 0°, Drehung im UZS)	
Sektor	*Anfang*	*Ende*
A	*>250*	*360*
B	*>0*	*178*
C	*>178*	*250*

Die Einhaltung der Emissionskontingente L_{EK} ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag), Abschnitt 4.5 und 5.

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans Nr. 83.28.1. Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_{IK}$

L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

8. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**

8.1 Bäume anzupflanzen im Bereich der Freianlagen (Innenhof- und Randbereiche)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 9 großkronige Laubbäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.
- Qualität: Stammumfang min. 20-25 cm, 3 - 4 x verpflanzt
- Baumart: siehe Auswahlliste B1 (Bäume 1) und B2 (Bäume 2)

8.2 Bäume anzupflanzen im Bereich der Stellflächen

Im Bereich der Stellflächen im Süden des Geltungsbereichs sind 10 Bäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.
- Qualität: Stammumfang min. 18-20 cm, 3 - 4 x verpflanzt
- Baumart: Auswahlliste B1 (Bäume 1)

8.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht zur Erschließung der Gebäude und Stellflächen innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und als dauerhafte Grünfläche zu erhalten. Bei Strauchpflanzungen sind Arten der Auswahlliste S (Sträucher) zu wählen.

8.4 Festsetzung zur Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

8.5 Fassadenbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen ca. 720m² Fassadenfläche begrünt werden.
Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet werden.

8.6 Baum zu erhalten

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist der Baum abgängig, muss er vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzung ersetzt werden.

8.7 Artenauswahllisten

8.7.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume 1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

8.7.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume 2)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

8.7.3 Artenauswahlliste S (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Beschlussanlage 04

Satzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83.28.1 "Im Morchhof-Betriebshof Fachbereich Tiefbau" in Mannheim-Neckarau.

§2
Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-5 dieser Satzung.

§3
Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder glasierten Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, ist unzulässig.

§4
Gestaltung der unbebauten Flächen

Offene Stellplätze sind aus Rasenfugenpflaster herzustellen.

Zufahrten, Umfahrten und Zugänge sind aus hellen Belägen herzustellen.

§5
Einfriedungen

Einfriedungen sind gestalterisch und optisch an das Gebäude anzupassen und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

§6
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-5 dieser Satzung handelt.

§7
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 83.28.1 "Im Morchhof Betriebshof Fachbereich Tiefbau" der Stadt Mannheim im Stadtteil Neckarau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE
Beschlussanlage 05

1. BODENSCHUTZ

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) 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.

2. BODENVERUNREINIGUNGEN

Gemäß einer orientierenden Untersuchung der RT Consult GmbH vom 12.07.2016 konnten flächig keine Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie und Gewerbegrundstücke nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, vom 16.06.1999) festgestellt werden. Punktuell treten Überschreitungen der Prüfwerte für Konzentrationen von PAK und Zink auf. Weiterhin konnten keine schädliche Bodenveränderung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (1998) nachgewiesen werden. Die in den Auffüllungen festgestellten Schadstoff-Gehalte deuten allerdings darauf hin, dass bei Baumaßnahmen anfallender Aushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Eine analytische Kontrolle der abfalltechnischen Relevanz mit entsprechender Massen- und Kostenermittlung ist im Vorfeld von künftigen Bauvorhaben zu empfehlen.
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die registrierte Altablagerung Nr. 06661-000 "ehemalige Backsteinfabrik Noll & Seitz".
Sollten darüber hinaus bei der Planung und Ausführungen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Grünflächen und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

3. KAMPFMITTEL

Es erfolgte eine eingehende Untersuchung von Tauber Explosive Management GmbH und Co. KG vom 10.05. - 10.06.2010. Da das Messergebnis zeigt, dass keine Hinweise auf Bombenblindgänger vorhanden sind, bestehen innerhalb des Geltungsbereichs keine Verdachtspunkte auf Kampfmittel.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser 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, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.
Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden ist.

6. ARTENSCHUTZ

6.1 Vergrämung bzw. Umsiedlung von Mauereidechsen:
Die Mauereidechsen im Geltungsbereich sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch Beseitigen von Versteckmöglichkeiten in Richtung Güterbahnhof zu vergrämen. Soweit nicht alle Tiere abwandern, sind sie auf die Maßnahmenflächen südlich des Geltungsbereichs (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 6.2.1) umzusiedeln.
Vor Beginn der Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen sind die Flächen des Geltungsbereichs und angrenzende, für Baumaßnahmen benötigte Flächen, mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen; dieser ist für die Dauer der Bauzeit zu unterhalten.

6.2 Fällung von Gehölzen:
Fällungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für Gestrüppe. 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.
Vor der Fällung sind alle Bäume auf potenzielle Fledermausquartiere hin zu kontrollieren. Werden potenzielle Quartiere festgestellt, ist zu untersuchen, ob die Quartiere von überwinternden Fledermäusen besetzt sind. In diesem Fall ist die Fällung zu verschieben, bis die Tiere die Baumhöhlen verlassen haben.
Für jede potenzielle Fledermausquartierstruktur, die im Zug der Baumfällungen beseitigt wird, sind zwei funktionsgleiche künstliche Quartiere an Bäumen auf den nördlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen aufzuhängen (Fledermauskästen und gegebenenfalls Großraumhöhlen als Ausgleich für Baumhöhlen, Flachkästen als Ausgleich für Spalten). Sie sind dauerhaft zu unterhalten (jährliche Reinigung außer bei selbstreinigenden Kästen, bedarfsweise Ersatz).

6.3 Temporäre Niststätten für den Hausrotschwanz:
Am abzubrechenden Bestandsgebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Niststätte des Hausrotschwanzes. Als Ersatz hierfür sind an der Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs zwei Niststätten für den Hausrotschwanz anzubringen. Da der Abbruch des Bestandsgebäudes jedoch vor der Errichtung der Neubebauung erfolgen muss, muss für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Neubebauung das Vorhandensein von entsprechenden Ersatzniststätten gewährleistet sein. Hierzu werden an Containern, die auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 19905 südlich des Geltungsbereichs vorgesehen sind und in denen die Nutzungen des Bestandsgebäudes bis zur Fertigstellung der Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden sollen, an geeigneter Stelle temporär zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz angebracht.

6.4 Maßnahmen für den Sumpfrohrsänger:
Das Vorkommen des Sumpfrohrsängers wurde außerhalb des Plangebietes im Bereich der Bäume/Büsche entlang der Abfahrtsrampe des Rhein-Neckar-Schnellweges (B 38a) nachgewiesen. Die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der Baugenehmigung gesichert.

Anlage von Niststrukturen für den Sumpfrohrsänger
An Böschungsabschnitten des Verdunstungsbeckens werden auf insgesamt 60 m² großen Flächen Hochstaudenfluren mit dominierendem Mädesüß (Filipendula ulmaria) gepflanzt und durch zweijährlich-alternierende Herbstmahd gepflegt. Die Pflanzungen können auf bis zu drei Flächen verteilt sein, von denen keine kleiner als 20 m² ist.

6.5 Maßnahmen für die Grüne Strandschrecke:

Die Grüne Strandschrecke wurde außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 19905, die südlich an den Recyclinghof angrenzt, vorgefunden. Die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der Baugenehmigung gesichert.

Anlage von Fortpflanzungsstätten für die Grüne Strandschrecke
Die Sohle des im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 19905 geplanten Verdunstungsbeckens wird mindestens zur Hälfte der Fläche in einem niedrig und schütter bewachsenen und damit als Fortpflanzungsstätte / Larvenlebensraum der Grünen Strandschrecke geeigneten Zustand gehalten.

Es ist vorgesehen, die Grüne Strandschrecke in die Nähe der kombinierten Regenrückhalteverdunstungs-/ versickerungsmulde zu verlagern. Die Fläche ist zur Fortpflanzung der Grünen Strandschrecke gut geeignet und sollte für die Tiere leicht erreichbar sein.

Sollte die kombinierte Regenrückhalteverdunstungs-/ versickerungsmulde nicht rechtzeitig für die Grüne Strandschrecke besiedelbar sein, könnte mit wenig Aufwand, zum Beispiel durch Rangieren mit schwerem Gerät, eine andere Stelle zur Eiablage geschaffen werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

6.6 Monitoring:
Im ersten, dritten und fünften Jahr nach Fertigstellung der Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. nach Abschluss der planexternen Artenschutzmaßnahmen wird durch die Untere Naturschutzbehörde ihr Erfolg geprüft. Wenn zum Abschluss des Monitoringzeitraums die Maßnahmenziele nicht erreicht sind, sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden weitere Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der Arten vorzunehmen. Bei frühem Erfolg der Maßnahmen kann der Monitoringzeitraum verkürzt werden.

7. GRUNDWASSER

Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 67.21 der Stadt Mannheim) zu informieren.

8. LUFTREINHALTUNG

Im Luftreinhalte-/Aktionsplan für den Regierungsbezirk Karlsruhe sind folgende Maßnahmen zur Minderung von Staubemissionen festgelegt:
- Baustellenbereich 5x pro Woche mit Kehrmaschinen im Saugverfahren reinigen
- Einsatz von LKW und Baumaschinen mit Partikelfilter
- Einrichtung von LKW-Radwaschanlagen an den Ausfahrten von Baustraßen bzw. Baustellenbereichen in den öffentlichen Verkehrsraum
- Ausstattung der Baustraßen mit einem tragfähigen Asphaltbelag
- Umgehende Instandsetzung von beschädigten Straßenoberflächen
- Einrichtung von Wasserberieselungsanlagen bei der Lagerung von staubenden Schüttgütern (z.B. Erdaushub)
- Vollständige Einhausung von Förderbändern und variable Förderbandabwurfhöhe

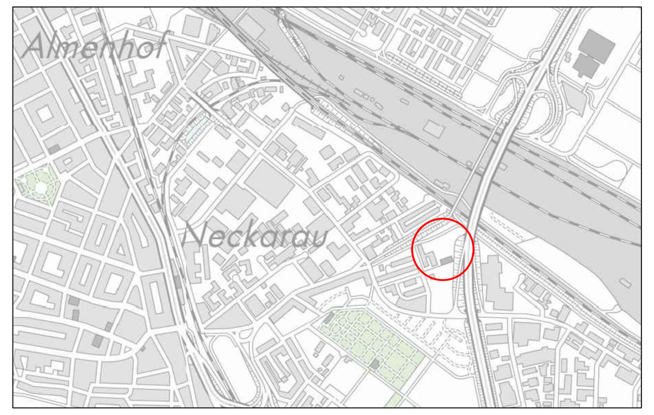
9. DIN NORMEN

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, die nicht verkündet werden können, können beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 31.07.2018 wird bestätigt.
FACHBEREICH GEOINFORMATION UND VERMESSUNG

In Kraft getretene Fassung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V393 / 2018
im AUT am 29.11.2018
im GR am 04.12.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	21.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	30.07.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.08.2015 - 21.08.2015
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.08.2015 - 21.08.2015
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	17.04.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.05.2018 - 08.06.2018
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	04.05.2018 - 08.06.2018

Mannheim, 19.12.2018
FACHBEREICH STADTPLANUNG gez. Elliger

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 02.07.2018) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 04.12.2018 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, 03.01.2019 — Mannheim, 27.12.2018
OBERBÜRGERMEISTER gez. Dr. Peter Kurz — BÜRGERMEISTER gez. Quast

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 10.01.2019 in Kraft getreten.
Mannheim, 11.01.2019
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG gez. i.A. Heitz

BEBAUUNGSPLAN 83.28.1
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Satzung (gem.§ 74 LBO Baden Württemberg i.V. m. § 4 GemO)

IM MORCHHOF- BETRIEBSHOF FACHBEREICH TIEFBAU
IN MANNHEIM - NECKARAU

(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungspläanes Nr. 83.28)

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM²
Stadtplanung

60.14.0 - 83.28.1 — 61.26.1 - 83.28.1 wb-pm