

BEBAUUNGSPLAN

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



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER FLOSSWÖRTH-, MORCHFELD-, EISEN- BAHNSTRASSE UND DER DAS GEBIET QUERENDEN INDUSTRIEGLEISTRASSE IN MANNHEIM-NECKARAU

—TEILÄNDERUNG DES BBPL. NR.83/9—
MASSTAB 1:1000

NR.83/37

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 30.06.87
Öffentliche Bekanntmachung	am 17.07.87
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom 23.6.89 bis 7.7.89
Bürgerversammlung	am 21.06.89
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom 28.6.89 bis 31.8.89
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)	am 03.04.90
Öffentliche Bekanntmachung	am 06.04.90
Planauslegung	vom 17.04. bis 17.05.90

Mannheim, den **16.1.91**

! V. Schmidt - Ruedelt
STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den **23. April 1991**



Astor
Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 30.8.90) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 18.12.90 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den **06. Mai 1991**

Mannheim, den **06. Mai 1991**

Quaen
OBERBÜRGERMEISTER

Ant
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss §12 BauGB am **17. Mai 1991** rechtsverbindlich geworden.

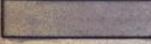
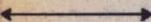
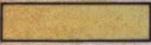
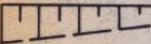
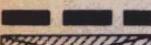
Mannheim, den **12. Juni 1991**

hm
BAUVERWALTUNGSAMT

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

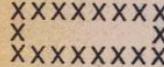
(§ 9 Abs. 1 u. 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

	Gewerbliche Baufläche		
	Gemischte Baufläche		
GE	Gewerbegebiet	MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse		
0,8	Grundflächenzahl		
	Geschoßflächenzahl		
a	abweichende Bauweise	g	geschlossene Bauweise
	Firstrichtung		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	öffentl. Parkfläche		
	Bäume zu erhalten		
	Bäume zu pflanzen		
	Bei Neubebauung entfallende Bäume		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		
ST	Stellplätze		
	Aufschüttungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	zu beseitigende Gebäude		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
G+R	Geh- und Radweg		
	Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG		
	Ein- und Ausfahrt		
	Öffentliche Grünfläche		

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Gehweg
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
	Bestehende Gebäude
②	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
FD	Flachdach
PD	Pulldäch

3. ZEICHNERISCHE KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

	Umgrenzungen der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (CKW-chloriertem Kohlenwasserstoff) belastet sind (siehe schriftlicher Hinweis Nr. 5).
---	---

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Mischgebiet sind zulässig:
(§ 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO)
 - a) Wohngebäude
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude
 - c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - d) sonstige Gewerbebetriebe
- 1.2 Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren, das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz oder die Art des Betriebs eine wesentliche Beeinträchtigung der Einzelhandelsbedeutung der Innenstadt und der Versorgungsfunktion der Geschäftszone von Neckarau sowie eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht erwarten lassen.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind zulässig:
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:
(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a) Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können in der abweichenden Bauweise Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.
- c) Sofern jedoch mit Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

Ausnahme:

- 2.2 Die Linie "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" entlang der Morchfeldstraße kann um eine Bautiefe von 10.00 m und mit einer Gesamtbreite von 25.00 m überschritten werden. Die Abstände zwischen diesen vorspringenden Gebäudeteilen müssen mind. 30.00 m betragen.

3. Begrünung der Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)

- 3.1
- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrt benötigt werden.
 - b) Einfriedigungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind im Sinne der Ziffer 3.1 anzulegen.
 - c) Bei 3,00 m Vorgartentiefe ist auf je 24 qm Fläche 1 grosskroniger Baum zu pflanzen.
Bei 5,00 m Vorgartentiefe ist auf je 40 qm Fläche 1 grosskroniger Baum zu pflanzen.
 - d) Bei ebenerdigen offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
 - e) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden, gemessen in 100 m Höhe.

- 3.2 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit mit der überbauten Fläche insgesamt eine GRZ von 0.4 überschritten wird.
Der prozentuale Mindestanteil der Flachdachbegrünung richtet sich nach dem Überschreitungsgrad der GRZ.

3.4 Fassadenbegrünung

Fassadenfläche > 20 qm sind zu begrünen.

4. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)

4.1 Dachformen sind zulässig als:

- a) Flachdächer,
- b) geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 35°.

4.2 Einfriedigung

Einfriedigungen sind auf der Grenze als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig. Flächen vor den Einfriedigungen sind im Sinne der Ziffer 3.1 anzulegen.

Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)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 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 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.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.2 Auf den mit X₁ gekennzeichneten Bauf lächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Der Nachweis der Wohnruhe ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen zu erbringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese Festsetzung bezieht sich auf das 1. Obergeschoß.

Schriftliche Hinweise

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßgenauigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
4. 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 Lagerplatzfläche erforderlich sind (§ 10 LBO).
5. Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

ÜBERSICHTSPLAN

