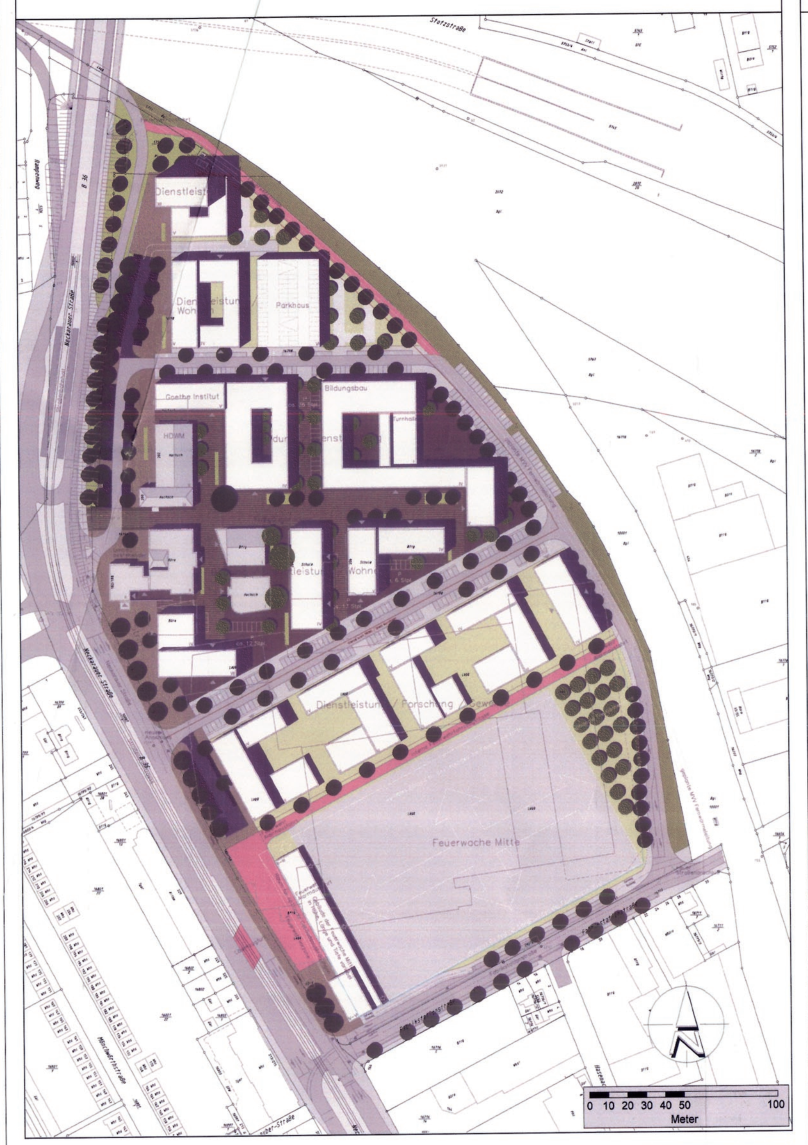
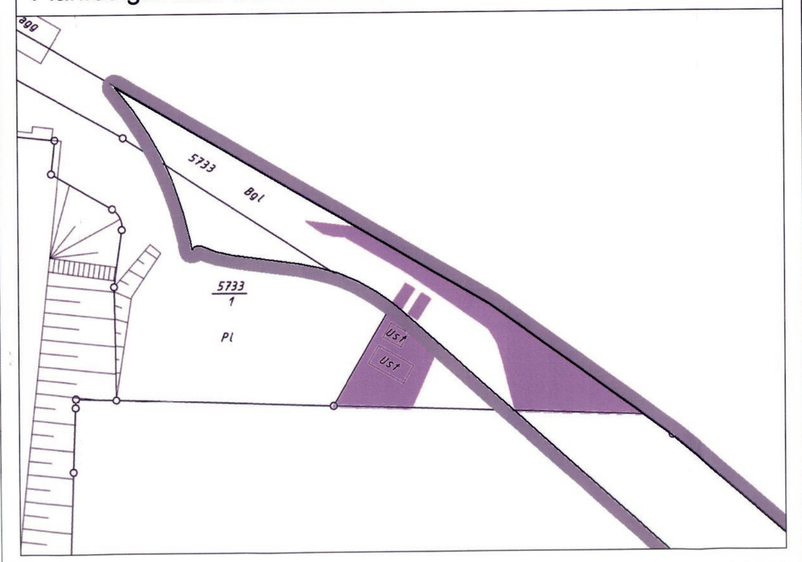
Bebauungs- und Erschließungsentwurf Vögeleareal Mannheim, Städtebaulicher Entwurf ohne Festsetzungscharakter



Planfestgestellte Bahnflächen

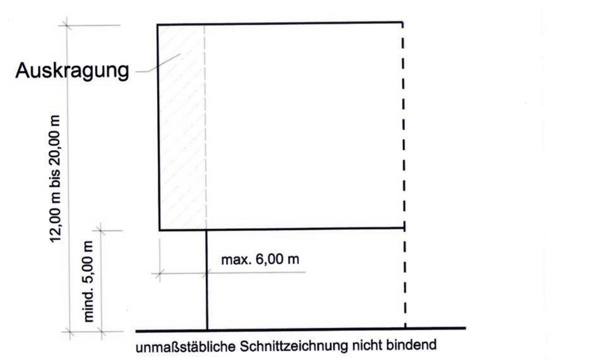
ohne Maßstab



Unmaßstäbliche Schnittzeichnung

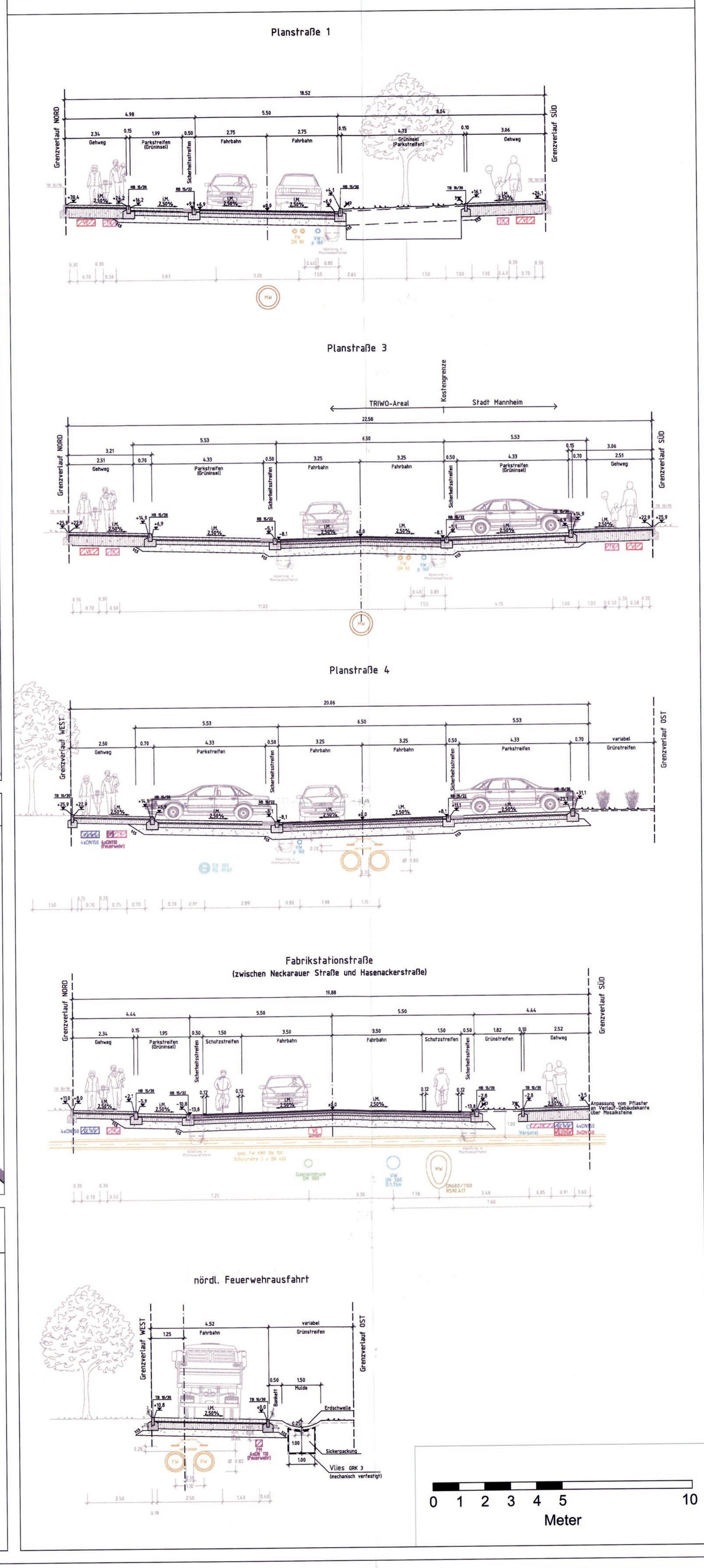
(Auskragung im südwestlichen Geltungsbereich SO)

Schnitt E - F

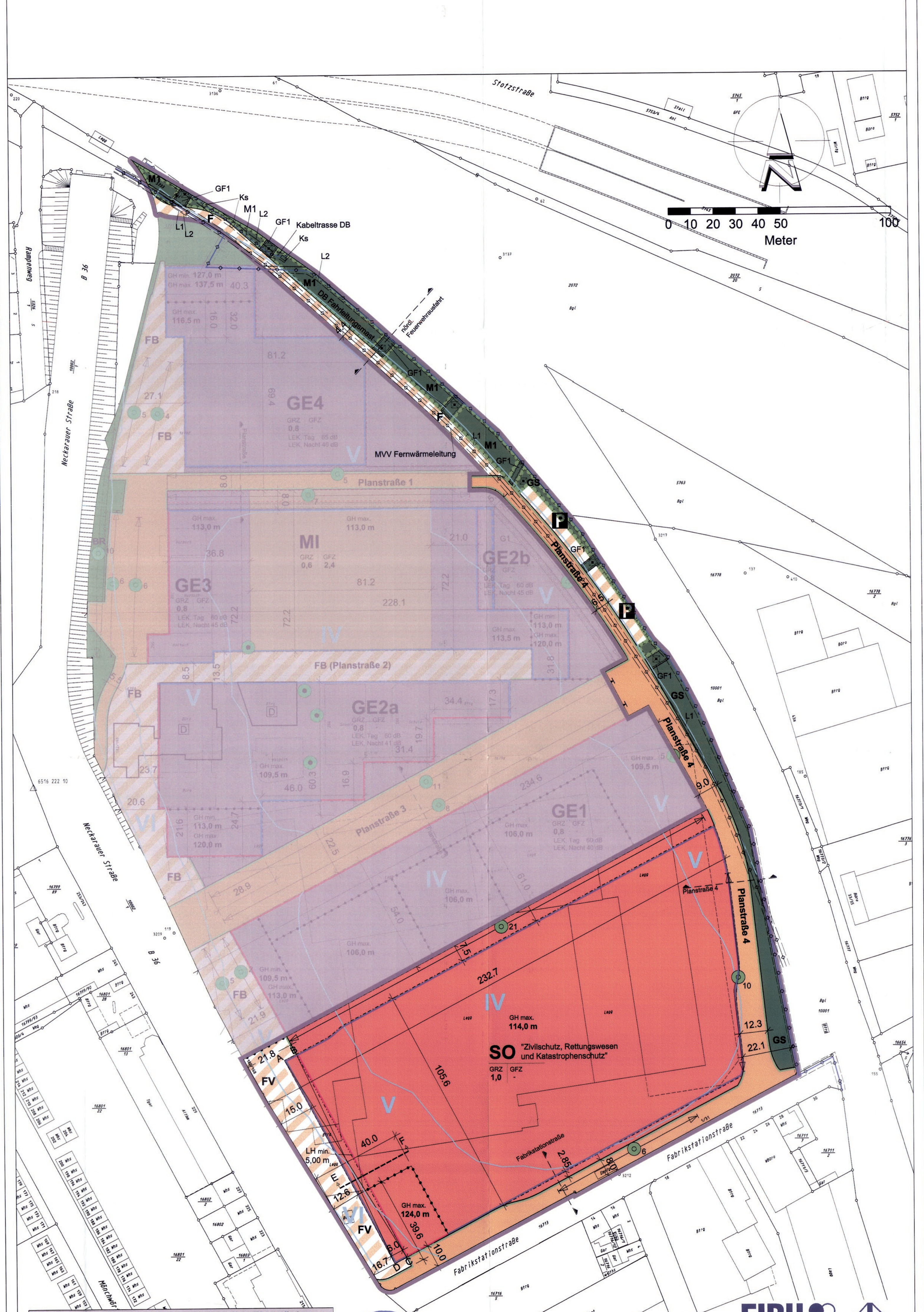


unmaßstäbliche Schnittzeichnung nicht bindend

Regelquerschnitte Planstraßen ohne Festsetzungscharakter



Planzeichnung zum Bebauungsplan



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster Stand vom 31.10.2013 wird bestätigt.
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

FIRU
FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de, www.firu-mbh.de
Chausseestraße 29, 10115 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
Schloßstraße 25, 56068 Koblenz, Tel: +49 261 914798-0, Fax: +49 261 914798-19, firu-ko@firu-mbh.de

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

SO – Sondergebiet (gem. Planeinschrieb) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH max. 114,0 m – max. Gebäudehöhe in m über Normalnull

GRZ: 1,0 – Grundflächenzahl: 1,0

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Auskragung: LH min = Lichtehöhe Mindestmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrumfahrt

P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche

FV – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrvorzone

Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

L1: Leitung unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb, hier: MVV Fernwärmeleitung inkl. Schutzstreifen)

L2: Leitung unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb, hier: Kabeltrassen DB inkl. Schutzstreifen)

Kabelschacht (Ks)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

M1 – Grünstruktur mit Habitatelementen für Mauereidechsen

GS – Grünstruktur

Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GF1 – Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

In linearer Anordnung anzupflanzende Bäume mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z.B. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

16.0 – Vermaßung in Metern, z.B. 16,0 m (Maße sind vor Ort zu prüfen)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen

IV / V – Grenze zwischen Lärmpegelbereichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		SO	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GRZ 1,0	GFZ -

DB Fahrleitungsmast

Schutzstreifen

Hinweise

Planstraße 4 – vorläufige Bezeichnungen geplanter Straßen

Fabrikstationstraße – Bezeichnung einer vorhandenen öffentlichen Straße z.B. Fabrikstationstraße

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

I.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (SO) "Zivilschutz, Rettungswesen und Katastrophenschutz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

I.1.1 Das Sondergebiet (SO) "Zivilschutz, Rettungswesen und Katastrophenschutz" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen des Zivilschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes sowie der dazugehörigen Verwaltungsgebäude und Aufenthaltsgebäude die den Nutzungen des Zivilschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes zuzuordnen sind. Es dient im weiteren der Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen, betriebsbezogenen und darüber hinausgehenden Nebenanlagen.

I.1.2 Zulässig sind:

I.1.2.1 Gebäude und Anlagen des Zivilschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes,

I.1.2.2 Gebäude und Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb einer Leitstelle,

I.1.2.3 Büro- und Verwaltungsgebäude,

I.1.2.4 Schulungsgebäude,

I.1.2.5 Wohnungen und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,

I.1.2.6 Anlagen für sportliche Zwecke,

I.1.2.7 Anlagen für taktische Übungen, die nicht mit erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verbunden sind,

I.1.2.8 Lagerhäuser und Lagerplätze,

I.1.2.9 (Betriebs-)Tankstelle,

I.1.2.10 Werkstätten die den Nutzungen des Zivilschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes zuzuordnen sind,

I.1.2.11 technische Anlagen die zum Betrieb der Einrichtungen des Zivilschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes erforderlich sind.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

I.2.1.1 Für das Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

I.2.2.1 Im Gebiet SO ist das Mindestmaß der Gebäudehöhe (GHmin) sowie das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GHmax) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

I.2.2.2 In dem Gebiet SO darf die Baulinie in dem mit BC gekennzeichneten Abschnitt ab einer Höhe von 5,00m um die mit ABCD gekennzeichnete Fläche überschritten werden. (vgl. nicht bindende Schnittzeichnung auf der Planurkunde).

I.2.2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

I.2.2.4 Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika).

I.2.2.5 Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe um bis 2,5 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe überragen. Davon ausgenommen sind Funkmasten und sonstige Anlagen, die zur baugebietsbezogenen Nutzung erforderlich sind.

I.3 Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

I.3.1 Auf den Teilen der Flurstücke der Gemarkung der Stadt Mannheim, Flurstück 5733 das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gem. § 23 AEG zulässig.

I.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

I.4.1 Im SO-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

I.4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

I.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

I.5.1 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

I.5.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.5.3 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

I.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)

I.6.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

I.6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.

I.6.3 Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Parkierungsflächen ist von den späteren Ein- und Ausfahrten abhängig.

I.7 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

I.7.1 Die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch die Festsetzung der unterirdischen Versorgungsleitung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung bestimmt.

I.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.8.1 Grünstruktur zwischen DB und Vögele-Areal mit Habitatstrukturen für die Mauereidechse, nördliche Teilfläche (Maßnahmenfläche "M 1"):

I.8.1.1 Auf der Maßnahmenfläche "M 1" ist ein Krautsaum aus standortgerechten und heimischen Gräsern und Kräutern zu entwickeln, der alle 2 Jahre einmal zu Mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

I.8.1.2 Auf der Maßnahmenfläche "M 1" sind mindestens 6 Habitatstrukturen für die Mauereidechse anzulegen.

I.8.1.2.1 Die Habitatstrukturen sind herzustellen aus:
a. Steinriegel mit weiteren Elementen, wie Sand, Geröllflächen, Totholz- und Reisighaufen

I.8.1.3 Gehölzpflanzungen haben nördlich der Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe zu erfolgen.

I.8.2 Grünstruktur zwischen DB und Vögele-Areal, südliche Teilfläche (Maßnahmenfläche "GS"):

I.8.2.1 Auf der Maßnahmenfläche "GS" ist ein strukturreicher und weitgehend naturnah gestalteter Biotopkomplex aus einem Krautsaum, Rohboden- und Schotterflächen ergänzt durch Gehölzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern in einem Wechsel aus offenen Abschnitten und dicht bewachsenen Bereichen zu entwickeln.

I.8.2.2 Der Krautsaum ist aus standortgerechten und heimischen Gräsern- und Kräuter zu entwickeln, der alle 2 Jahre einmal zu Mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

I.8.2.3 Der Anteil der Gehölzpflanzung darf 30 % der Maßnahmenfläche GS nicht unterschreiten.

I.8.2.4 Ggf. vorhandene Leitungstrassen sind bei der Pflanzung von Gehölzen zu berücksichtigen. Zufahrten zum Bahngelände sind frei zu halten.

I.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.9.1 Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L 1 für eine Fernwärmetrasse nebst Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

I.9.2 Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L 2 für ein Leitungsrecht (Kabelkanal) nebst Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

I.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.10.1 Im SO-Gebiet sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

I.10.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße.

I.10.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

I.10.4 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

I.10.5 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.

I.10.6 Die Lärmpegelbereiche sind gem. Planzeichnung gekennzeichnet.

I.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.11.1 Dachbegrünung

I.11.1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 25 Grad und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,08 m aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie technische Aufbauten sind ausgenommen.

I.11.2 Begrünungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

I.11.2.1 Entlang der vorgesehenen Straßenquerschnitte in West-Ost-Richtung sind gem. Planeintrag geeignete hochstämmige Großbäume als beidseitige Baumreihe entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen in mindestens 4 x v 25 - 30 Qualität mit einem Abstand von 20 m in der Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

I.11.2.2 Entlang der übrigen Verkehrsflächen ist die beschriebene Pflanzung als einseitige Baumreihe durchzuführen.

I.11.2.3 Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.

I.11.2.4 Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten.

I.11.2.5 Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

I.11.2.6 Von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstückszu- und –abfahrten) kann um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden.

I.11.2.7 Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

I.11.2.8 Baumpflanzstreifen sollen eine Breite von 3 Metern aufweisen, aufgrund der Notwendigkeit, auf dem zur Verfügung stehenden Flächenangebot eine neue Feuerwache mit zugehörigen Anlagen zu ermöglichen, kann dies unterschritten werden. 2,50 m Breite sollen dabei jedoch gewahrt bleiben.

I.11.3 Straßenrandbegrünung

I.11.3.1 Böschungen, Bankette und unversiegelte Restflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind durch Einsaat von Gras- und Krautfluren zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

I.11.4 Begrünung der Grundstücke

I.11.4.1 Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80% zu begrünen..

I.11.4.2 Mindestens 10 % der Flächen der jeweiligen Baugebiete sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze der zu verwenden.

I.11.4.3 Bereits vorhandene Gehölzstrukturen und Pflanzungen gemäß den Festsetzungen werden hierbei angerechnet.

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

II.1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83.50. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurstücknummer:	
16798/1	im Geltungsbereich
16798/2	im Geltungsbereich
5733	teilweise im Geltungsbereich

II.2 Bestandteile dieser Satzung

II.2.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 6 dieser Satzung

II.3 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

II.3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad zulässig.

II.4 Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

II.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

II.5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Feuerwehrvorzone" (FV) sind Einfriedungen unzulässig.

II.6 Ordnungswidrigkeit

II.6.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

II.7 Inkrafttreten

II.7.1 Die Satzung tritt gem. § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 83.50 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

E HINWEISE

III Hinweise ohne Festsetzungscharakter

III.1 Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

III.2 Bodenbelastungen

Auf Grund der ehemaligen industriellen Nutzung kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren.
Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Stelle unverzüglich zu verständigen.

III.3 Kampfmittel

Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem weitergehende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

III.4 Kabelschutzanweisung

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

III.5 Straßen im Grenzbereich zu Gleisanlagen

Bei der Errichtung von Straßen im Grenzbereich zu Gleisanlagen müssen gegen ein mögliches Abrollen der Fahrzeuge sowie gegen Blendung entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, die mit der DB Netz AG abzustimmen sind. Durch Beleuchtung, Lichtzeichen darf keine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen.

III.6 Anpflanzungen im Grenzbereich zu Gleisanlagen

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0220 inkl. 882.0220A01 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter (T.CVM 4), Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe,
Tel.: 0721-938-5965, Fax: 0721-938-5509» e-Mail: dzd-besteHservice@deutschebahn.com

III.7 Fassadenverkleidungen

Auf großflächige reflektierende Strukturen bei der Fassadenverkleidung, wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen, soll zur Vermeidung der Störung des Rundfunkempfangs verzichtet werden.

III.8 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996 hingewiesen.

III.9 Artenschutz

Im Geltungsbereich ist mit dem Auftreten der gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Reptilienart Mauereidechse zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung und ggfs. auch durch die Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die gesetzlichen Schädigungs- und Störungsverbote eingehalten werden.

III.10 Reptiliendichter Schutzzaun

Während der Bauzeit ist ein reptiliendichter Schutzzaun zu errichten.

III.11 Rodungen

Rodungen sind ausschließlich außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtszeit der Arten durchzuführen.

III.12 Fernwärmeleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil der Fernwärmeleitung der MVV. Die Fernwärmetrasse ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet.

III.13 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die DB Netz AG, Frankfurt am Main ist berechtigt, auf dem Grundstück 6 Fahrleitungsmasten zu errichten und zur Unterhaltung der Masten und der Fahrleitungsmasten das Grundstück zu betreten. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind benannten Fahrleistungsmasten dargestellt und mit einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht versehen.

III.14 Pflanzliste

III.14.1 Vorschlagsliste A: Bäume 1. Ordnung

Tabelle 1: Bäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Gingko biloba (nur männliche Selektion)	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos ‚Inermis' & ‚Sky-line'	Gleditschie
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde
Tilia x europaea 'Pallida' (Solitär)	Kaiser-Linde

III.14.2 Vorschlagsliste B: Bäume 2. Ordnung

Tabelle 2: Bäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides ‚Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn 'Allershausen'
Acer rubrum 'Scanlon'	Rot-Ahorn 'Scanlon'
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	-
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Dornenlose Gleditschie 'Shademaster'
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolien
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Ulmus Hybr. (Resistasorten)	Ulme
Zelkova serrate 'Green Vase'	*Japanische Zelkove 'Green Vase'*

III.15 Erläuterung zu Gebäudehöhen

Baugebiet im Bplan	Festgesetzte Gebäudehöhe max. über N.N.	Entspräche einer Gebäudehöhe von ca.	Entspräche einer ungefähren Geschossigkeit von ca.
SO	114,00 m	max. 20,00 m	V
SO 1 Hochpunkt, Ecke Fabrikationsstraße / Neckarauerstraße	124,00 m	max. 30,00 m	VIII

„Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1 während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden."

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl S. 416), zuletzt geändert am 16.07.2013 (GBl. S. 209).

Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73.)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 367, 411).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809.815)

Lage im Stadtgebiet

Satzungsfassung

Dieser Plan beruht auf der Beschlussvorlage Nr. V458/2014

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	19.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.02.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	08.02.2013 bis 01.03.2013
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.02.2013 bis 19.03.2013
Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	23.01.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.01.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.02.2014 bis 10.03.2014
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.02.2014 bis 10.03.2014
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	08.05.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	16.05.2014 bis 16.06.2014
Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	19.05.2014 bis 20.06.2014
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	14.10.2014

Mannheim, 21. Okt. 2014
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 28.08.2014 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 14.10.2014 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 24.10.2014
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 23.10.2014
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 06.11.2014 in Kraft getreten

Mannheim, 06.11.2014
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i. A.

BEBAUUNGSPLAN 83.50
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO

"BILDUNGSCAMPUS UND GEWERBEPARK NECKARAUER STRAßE - TEILBEREICH ZIVILSCHUTZ, RETTUNGSWESEN UND KATASTROPHENSCHUTZ"
IN MANNHEIM - NECKARAU

MASSSTAB 1 : 1.000
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 83.50
61.26.1 - 83.50