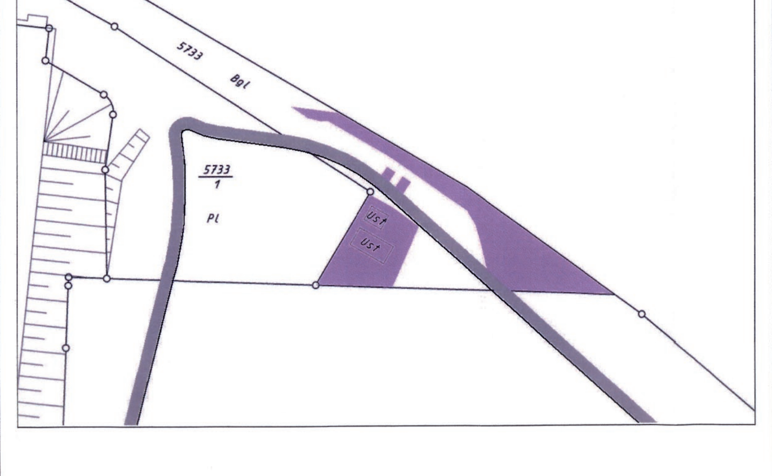
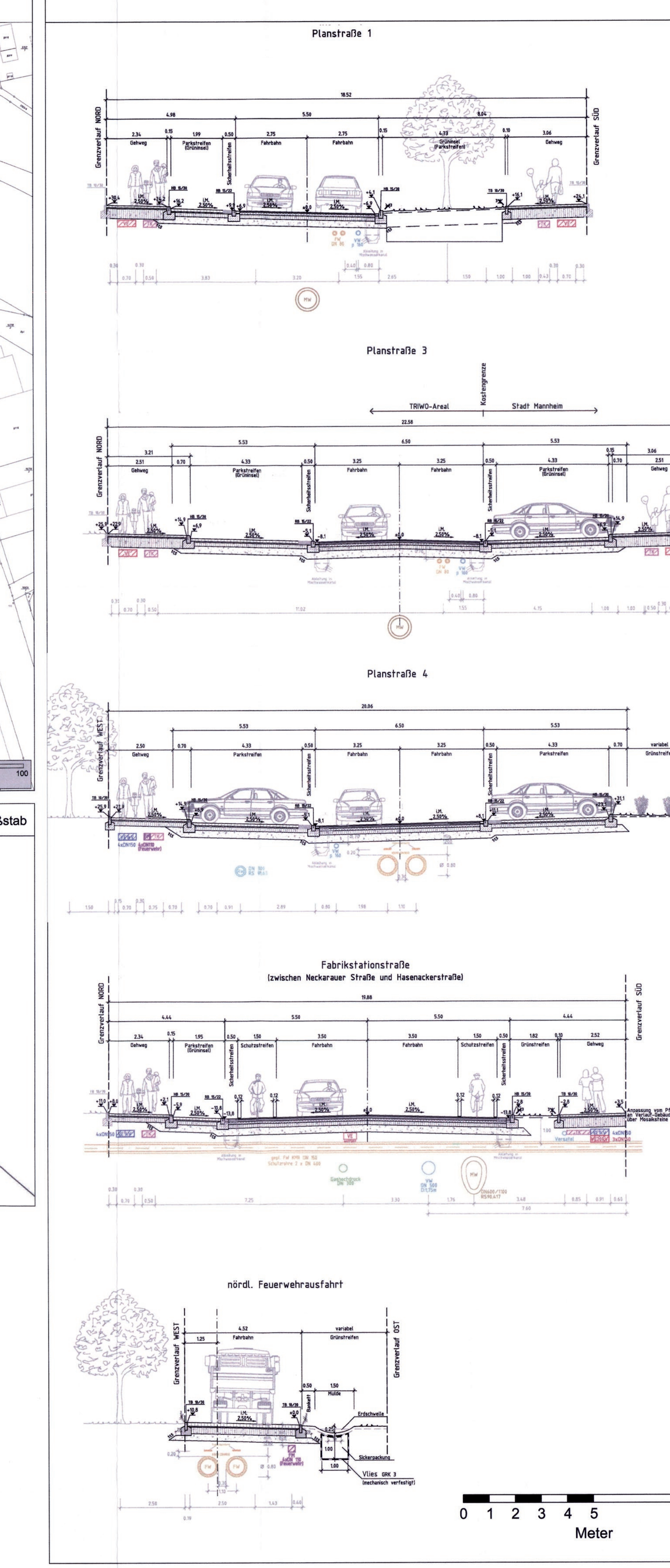
Bebauungs- und Erschließungsentwurf Vögeleareal Mannheim, Städtebaulicher Entwurf ohne Festsetzungscharakter

Planfestgestellte Bahnflächen

ohne Maßstab



Regelquerschnitte Planstraßen ohne Festsetzungscharakter



Planzeichnung zum Bebauungsplan

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster Stand vom 27.10.2014 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 · Chausseestraße 29, 10115 Berlin · Schloßstraße 25, 56068 Koblenz
www.firu-mbh.de

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- GH max. 135,0 m – max. Gebäudehöhe in m über Normalnull
- GRZ: 0,8 – Grundflächenzahl: 0,8

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

- Baugrenze
- Baugrenze für unterirdische Anlagen
- Baulinie

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- FB – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche

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
- G1 – Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- 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)
- Erhaltungsmaßnahme Baumerhalt (§ 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)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen
- IV / V – Grenze zwischen Lärmpegelbereichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
LEK, Tag dB LEK, Nacht dB	

GE1	
GRZ	GFZ
0,8	-
LEK, Tag 60 dB LEK, Nacht 40 dB	

- DB Fahrleitungsmast
- Schutzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

- Planstraße 1 – 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 - Gewerbegebiete (GE 1 - 4) (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

I.1.1 Die Gewerbegebiete (GE 1-4) dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
I.1.2 Zulässig sind:
I.1.2.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
I.1.2.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.
I.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
I.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
I.1.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
I.1.4.1 Lagerplätze,
I.1.4.2 Tankstellen,
I.1.4.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
I.1.4.4 Vergnügungsstätten.
I.1.4.5 Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m § 9 BauNVO:
I.1.4.5.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
(Schnitt-)Blumen
Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Briefmarken
Bücher
Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik
Drogeriewaren
Elektrokleingeräte
Fahrräder und Zubehör
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Haushaltswaren/ Bestecke
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika
Reformwaren
Sanitätswaren
Schmuck, Gold- und Silberwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Teppiche
Tonträger
Uhren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitungen/ Zeitschriften
I.1.4.5.2 Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.
I.1.4.5.3 Als Ausnahme können in den Gewerbegebieten Kioske und andere kleinere Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen zugelassen werden.
I.1.4.6 Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m § 9 BauNVO:
I.1.4.6.1 Sexshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.
I.1.5 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Geräuschkontingentierung) § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:
In den Gewerbegebieten (GE 1-4) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB

Gewerbefläche k	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GE 1	60	40
GE 2a	60	41
GE 2b	60	45
GE 3	60	45
GE 4	65	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.
Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.
Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

I.2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

I.2.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
I.2.2 Zulässig sind:
I.2.2.1 Wohngebäude,
I.2.2.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
I.2.2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
I.2.2.4 sonstige Gewerbebetriebe,
I.2.2.5 Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke.
I.2.3 Ausnahmsweise zulässig im Mischgebiet MI gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
I.2.3.1 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
I.2.3.2 Schank- und Speisewirtschaften,
I.2.3.3 Einzelhandelsbetriebe.
I.2.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
I.2.4.1 Anlagen für kirchliche Zwecke,
I.2.4.2 Gartenbaubetriebe,
I.2.4.3 Tankstellen,
I.2.4.4 Vergnügungsstätten.
I.2.4.5 Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevant sind die unter I.1.4.5.1 aufgelisteten Sortimente.
I.2.4.6 Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.
I.2.4.7 Als Ausnahme können im Mischgebiet Kioske und andere kleinere Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen zugelassen werden.
I.2.4.8 Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m § 9 BauNVO:
I.2.4.8.1 Sexshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.

I.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

I.3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
I.3.1.1 Für die Gewerbegebiete (GE 1-4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
I.3.1.2 Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.
I.3.2 Höhe der baulichen Anlagen
I.3.2.1 In den Gebieten GE 1- 4 und MI sind das Mindestmaß der Gebäudehöhe (GHmin) sowie das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GHmax) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
I.3.2.2 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.3.2.3 Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika).
I.3.2.4 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.4 Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

I.4.1 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.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

I.5.1 In den Gebieten GE 1-4 und MI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
I.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen, unterirdische Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
I.5.3 Im Teilgebiet GE2b gilt für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche die zeichnerisch festgesetzte unterirdische Baugrenze.

I.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

I.6.1 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
I.6.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
I.6.3 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

I.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)

I.7.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.
I.7.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.
I.7.3 Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Parkierungsflächen ist von den späteren Ein- und Ausfahrten abhängig.

I.8 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

I.8.1 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.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.9.1 Grünstruktur zwischen DB und Vögele-Areal mit Habitatstrukturen für die Mauereidechse, nördliche Teilfläche (Maßnahmenfläche "M 1"):
I.9.1.1 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.9.1.2 Auf der Maßnahmenfläche "M 1" sind mindestens 6 Habitatstrukturen für die Mauereidechse anzulegen.
I.9.1.2.1 Die Habitatstrukturen sind herzustellen aus:
a. Steinriegel mit weiteren Elementen, wie Sand, Geröllflächen, Totholzund Reisighaufen
I.9.1.3 Gehölzpflanzungen haben nördlich der Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe zu erfolgen.
I.9.2 Grünstruktur zwischen DB und Vögele-Areal, südliche Teilfläche (Maßnahmenfläche "GS"):
I.9.2.1 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.9.2.2 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.9.2.3 Der Anteil der Gehölzpflanzung darf 30 % der Maßnahmenfläche GS nicht unterschreiten.
I.9.2.4 Ggf. vorhandene Leitungsstrassen sind bei der Pflanzung von Gehölzen zu berücksichtigen. Zufahrten zum Bahngelände sind frei zu halten.

I.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.10.1 Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L 1 für eine Fernwärmetrasse nebst Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
I.10.2 Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L 2 für ein Leitungsrecht (Kabelkanal) nebst Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
I.10.3 Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L 3 für ein Leitungsrecht (Kabelkanal) nebst Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
I.10.4 Gemäß Planzeichnung werden die Flächen mit der Bezeichnung GF 1 für Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Trägers festgesetzt.

I.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.11.1 In den Gebieten GE 1-4 und MI 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:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB: *Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume ¹) und ähnliches*
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau",November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V)

I.11.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße.
I.11.3 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.11.4 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.11.5 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.11.6 Die Lärmpegelbereiche sind gem. Planzeichnung gekennzeichnet.

I.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.12.1 Strip (Bereich entlang der Neckarauer Straße)
I.12.1.1 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „FB" sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Neckarauer Straße sind gem. Planeintrag geeignete hochstämmige Großbäume entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen in mindestens 4 x v 25 - 30 Qualität mit einem Abstand von 10-15 m in der Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
I.12.1.2 Für die Baumpflanzungen entlang von Gebäudefassaden ist eine Baumart 2. Ordnung entsprechen Vorschlagsliste B in mindestens 4 x v 25 - 30 Qualität vorzusehen. Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.
I.12.2 Baumreihen entlang der Neckarauer Straße
I.12.2.1 Für die durchgängigen Baumreihen entlang der Neckarauer Straße mit der Bezeichnung "BR " soll eine Baumart 1. Ordnung (großkronig, weit aufgeastet) ent-sprechend Vorschlagsliste A in mindestens 4 x v 25 - 30 Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.
I.12.3 Dachbegrünung
I.12.3.1 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.12.4 Begrünungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
I.12.4.1 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.12.4.2 Entlang der übrigen Verkehrsflächen ist die beschriebene Pflanzung als einseitige Baumreihe durchzuführen.
I.12.4.3 Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.
I.12.4.4 Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten.
I.12.4.5 Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
I.12.4.6 Von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstückszu- und –abfahrten) kann um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden.
I.12.4.7 Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
I.12.4.8 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.12.4.9 Für die Baumpflanzungen entlang der Gebäudefassaden sollte eine Baumart 2. Ordnung (kleiner) verwendet werden.
I.12.5 Straßenrandbegrünung
I.12.5.1 Böschungen, Bankette und unversiegelte Restflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind durch Einsaat von Gras- und Krautfluren zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.
I.12.6 Begrünung der Grundstücke
I.12.6.1 Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80% zu begrünen..
I.12.6.2 Mindestens 10 % der Flächen der jeweiligen Baugebiete sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze der zu verwenden.
I.12.6.3 Bereits vorhandene Gehölzstrukturen und Pflanzungen gemäß den Festsetzungen werden hierbei angerechnet.
I.12.7 Anpflanzung von Einzelbäumen im Stellplatzbereich privater Grundstücke
I.12.7.1 Für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Stellplatzbereich privater Grundstücke sind die gültigen Stellplatzsatzungen der Stadt Mannheim zu berücksichtigen.

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. 83.54. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurstücknummer:	
5733	Teilweise im Geltungsbereich
57337/1	Teilweise im Geltungsbereich
16798	Teilweise im Geltungsbereich
10002/1	Teilweise im Geltungsbereich
16713	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. Sie müssen folgenden Anforderungen entsprechen:
1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. Großflächige, die Fassade zu mehr als 10 % überdeckende Werbeanlagen, wie z.B. Megaposter, sind nicht zulässig. Im Mischgebiet (MI) dürfen insgesamt höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
3. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 8 m² nicht überschreiten.
4. Flächige Werbetafeln im Mischgebiet (MI) dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.
5. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
6. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an den beiden höchsten Geschossen eines Gebäudes oder Gebäudeteils dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
7. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen im Mischgebiet (MI) eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 0,75 m.
8. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.
9. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
10. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

II.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

II.5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgängerbereich" (FB) 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.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Kulturdenkmal

III.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW. Das Kulturdenkmal Neckarauer Straße 168 gestaltet sich wie folgt: Verwaltungsgebäude und Kesselhaus (SG), im Stil des Historismus erbaut; Verwaltungsgebäude: 1898 erbaut, einflügelige, zweigeschossige Anlage mit Flachdach und Attikaufsätzen, 1912 Erweiterung zu einer Dreiflügelanlage mit Mittelrisalit, in den 1920er Jahren durch backsteinverkleidetem Flügel mit Hauptfassade zur Neckarauer Straße erweitert; in den 1990er Jahren die innere Struktur zugunsten moderner Einteilungen aufgegeben: Kraftzentrale (Maschinenhaus): 1912 erbaut, stützenfreie Backsteinhalle unter flach geneigtem Satteldach mit verglastem Oberlichtaufsatz, in den 1920er Jahren Anbau für eine 20-kV-Anlage.

III.1.2 Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 25 I Denkmalpflege) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

E HINWEISE

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.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).

IV.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.

IV.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.

IV.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.

IV.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.

IV.6 Anpflanzungen im Grenzbereich zu Gleisanlagen

IV.6.1 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.

IV.6.2 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-bestellservice@deutschebahn.com

IV.7 Fassadenverkleidungen

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

IV.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.

IV.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 Beschädigungs- und Störungsverbote eingehalten werden.

IV.10 Reptiliendichter Schutzzaun

Während der Bauzeit ist ein reptiliendichter Schutzzaun zu errichten.

IV.11 Rodungen

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

IV.12 Fernwärmeleitungen

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

IV.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.

IV.14 Pflanzliste

IV.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

IV.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'

IV.14.3 Vorschlagsliste C: Bäume 3. Ordnung

Tabelle 3: Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Eriolobus trilobatus	-

IV. 15 Erläuterung zu Gebäudehöhen

Baugebiet im Bplan	Festgesetzte Gebäudehöhe max. über N.N.	Entspräche einer Gebäudehöhe von ca.	Entspräche einer ungefähren Geschossigkeit von ca.
GE 1 an Planstr. 3	109,50 m	15,50 m	IV
GE 1 an Fußgängerbereich	109,50 m - 113,00 m	min. 15,50 m bis max. 19,00 m	min. IV bis max. V
GE 1 entlang SO	106,00 m	max. 12,00 m	III
GE 2a	109,50 m	max. 15,50 m	IV
Hochpunkt im GE 2a an Ecke Planstr. 3/ Fußgängerbereich	113,00 m - 120,00 m	min. 19,00 m bis max. 26,00m	min. V bis max. VII
GE 2b	113,50 m	max. 19,50 m	V
Hochpunkt im GE 2b am Ostende Planstr. 2	113,00 m - 120,00 m	min. 19,00 m bis max. 26,00 m	min. V bis max. VII
GE 3 + MI	113,00 m	max. 19,00 m	V
GE 4	116,50 m	max. 22,50 m	VI
GE 4 Hochpunkt im Norden	127,00 m - 137,50 m	min. 33,00 m bis max. 43,50 m	min. IX bis max. XII

„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. V 627/2014

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
Öffentliche Bekanntmachung der dritten Beteiligung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	25.09.2014
Bürgerbeteiligung, Planauslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	06.10.2014 bis 20.10.2014
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	06.10.2014 bis 20.10.2014

Mannheim , 22. Jan. 2015
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 27.10.2014 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 16.12.2014 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim , 02.[illegible] 2015
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim , 30. Jan. 2015
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 12. Feb. 2015 in Kraft getreten

Mannheim , 12. Feb. 2015
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN 83.54
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Satzung gem. § 74 LBO Bden-Würtemberg i.V.m. § 4 GemO

"BILDUNGSCAMPUS UND GEWERBEPARK NECKARAUER STRAßE - TEILBEREICH CAMPUS UND GEWERBE"

IN MANNHEIM - NECKARAU

MASSSTAB 1 : 1.000
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 83.54 61.26.1 - 83.54