

BEBAUUNGSPLAN NR. 84/4b

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



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung (gem. § 74 LBO)

GEe-GEBIET ZWISCHEN RHENANIASTRASSE UND BEIM JOHANNKIRCHHOF 73 IN MANNHEIM - RHEINAU

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84/4a)

MASSSTAB 1 : 500

NR. 84/4 b

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 08.10.2002

Öffentliche Bekanntmachung

am 17.01.2003

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 27.01.03 bis 07.02.03

Bürgerversammlung

am _____

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 29.08.02 bis 30.09.02

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 08.07.2003

Plan + Begründung (Stand : 25.04.2003)

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.07.2003

Planauslegung

vom 28.07.03 bis 29.08.03

Mannheim, den 15.5.2006

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den _____

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung wurde
unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
23.05.2006 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 30.05.2006

Mannheim, den 29.05.2006

OBERBÜRGERMEISTER

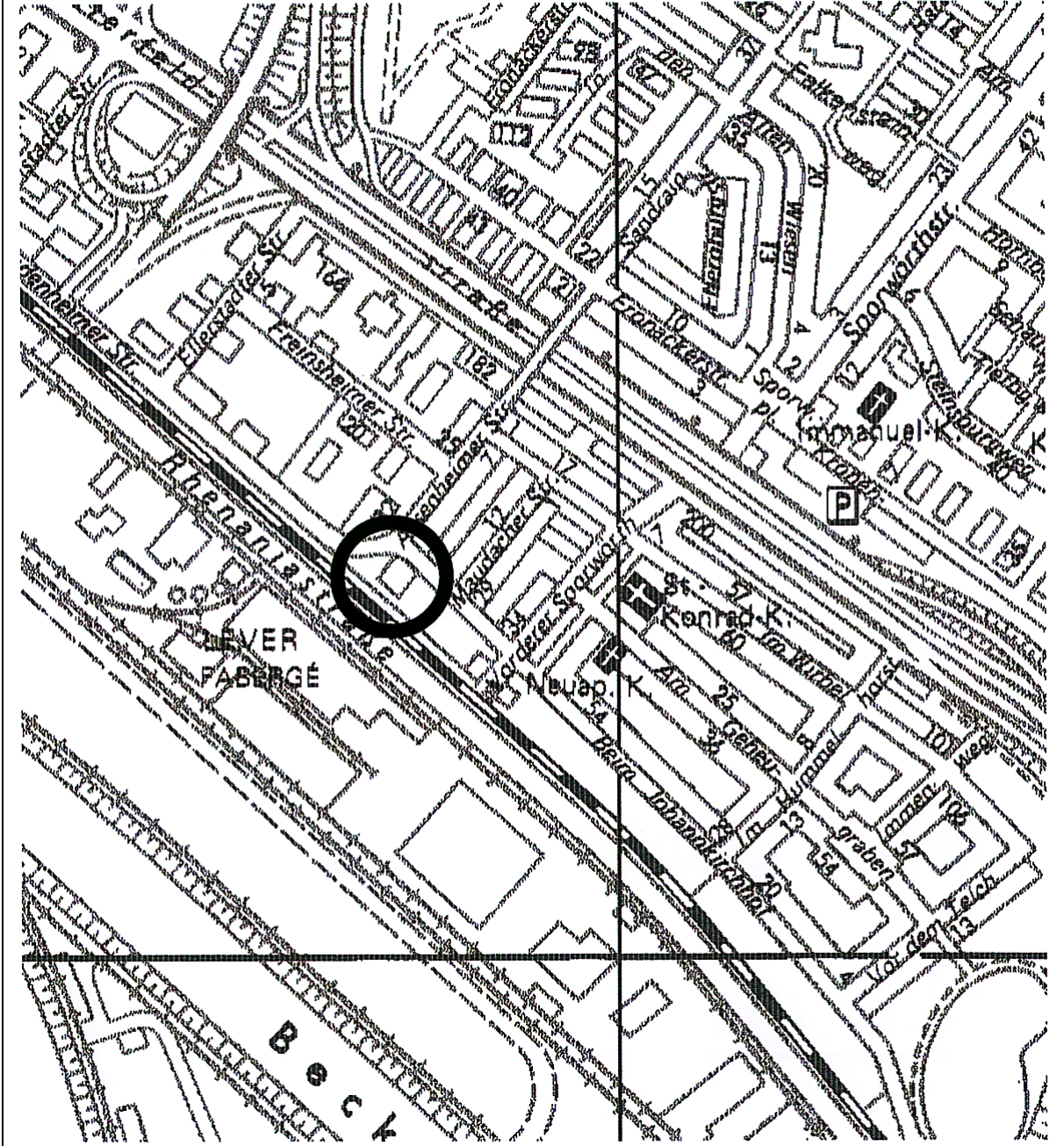
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am
08.06.2006 in Kraft getreten.





Mannheim, den 08.06.2006

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG




ÜBERSICHTSPLAN



I. Zeichnerische Festsetzungen

	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v. §8 BauNVO)
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v. §16 u. 19 Abs.1 BauNVO)
z.B. 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v. §16 u. 20 Abs.1 BauNVO)
	Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v. §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v. §22 Nr.3 BauNVO)
30°- 35°	Dachneigung
0°	Flachdach
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
	Bereich ohne Ein- Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

II. Zeichnerische Hinweise

	vorhandene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
Gar	Garagen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche

Schriftliche Festsetzungen

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

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe - Gebiet, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO) sind zulässig:

a) Nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO).

b) Als Ausnahme: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.6

Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1.2

TH: max. 7,00 m

2.1 Bauweise

Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Nr.3 BauNVO)

2.2 Fachdach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

a) Flachdächer sind zu begrünen.

b) Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.

3. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 12949/2 sind in einem Abstand von mindestens 3 m unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften mindestens 5 großkronige standortheimische Hochstammlaubbaum l. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3-4 mal verpflanzt, nach den FLL- Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselloil betrieben werden.

Schriftliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn es zu Bodenaufschlüssen kommt, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Reiss-Engelhorn-Museen zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG).

Eventuell vorhandenen Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunst-Denkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

3. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerische Flächen anzulegen sind.

4. Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, ist der Fachbereich Bauen und Umweltschutz zu verständigen.

5. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Der höchste Grundwasserstand an der nächstgelegenen GW-Meßstelle 3 M 87 wurde am 31.05.99 mit 92,45 m ü. NN gemessen.
6. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hinzuzuziehen, da das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.4b 'Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johankirchhof 73' in Mannheim-Rheinau.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 und 4 dieser Satzung.

§ 3**Dachformen**

Als Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind zulässig:

- a) Flachdächer
- b) Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° - 35°

§ 4**Einfriedigungen und Müllsammelanlagen**

Einfriedigungen sind als Mauer oder Maschendrahtzaun max. 2,00 m hoch zulässig.

Anlagen für Müllsammelbehälter sind einzugrünen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

§ 5**Ordnungswidrigkeiten**


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 7 LBO handelt, wer entgegen der §§ 3 und 4 dieser Satzung handelt.

§ 6**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch erst, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84.4b 'Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73' gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 18. MAI. 2006 wird bestätigt.

Mannheim, 18. MAI. 2006
.....
Fachbereich Geoinformation und Vermessung


Dr.-Ing. Göttinger
Stadtobervermessungsrat

