

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
SÜDLICH DER ESSENER STRASSE ZWISCHEN
DORTMUNDER STRASSE, RO-RO ANLAGE
UND RHEINSTROM IN
MANNHEIM-RHEINAUHAFEN**

MASSTAB 1:1000 **TEIL 4**

NR. 85/3

VERFAHRENSVERMERKE**AUFSTELLUNG**

Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 15. 7. 1980

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 20. 1. 1981

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

 am 20. 1. 1981
 vom 20. 1. 1981
 bis 10. 2. 1981
BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 11.1.1985 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

 am 16. 4. 1985
 15. 10. 1985
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.

 am 11.5.1985 25.10.1985
 vom 20.5.— 4.11.—
 bis 24.6.1985 5.12.1985
SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 25. 2. 1986

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am
ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

am 29. März 1986

MANNHEIM, 16. 09. 85

DER OBERBÜRGERMEISTER

 J.V. *J. V. Gornow*
 BÜRGERMEISTER

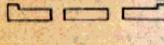
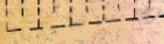
MANNHEIM, 16. 09. 85

STADTPLANUNGSAMT

Wajewski
 STADTDIREKTOR

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

	Sonderbauflächen
SO	Sondergebiet Hafen
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Industriebahnfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Gasreglerstation
	mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
	Aufschüttung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3) ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

-◇—◇—◇- unterirdische Versorgungsleitung
W Wasserleitung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. ZWECKBESTIMMUNG DES SONDERGEBIETS

- 1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen. Es dient auf Grundstücken, die nicht am Hafen oder am Rhein anliegen, der Unterbringung von sonstigen Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen.
- 1.2 Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen in dem Sondergebiet nur zulässig, wenn sie
- a) bestehende Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in seiner Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigen, und
 - b) die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete, vor allem des Wohngebiets Rheinau (östlich der Rhenaniastraße und südlich der Linie Edinger Riedweg/Dortmunder Straße), nicht in für Wohngebiete unzumutbarem Maße verschlechtern.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)2.1 Zulässig sind

- a) auf Grundstücken, die am Hafen oder am Rhein anliegen, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser oder Lagerplätze, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- b) auf Grundstücken, die nicht am Hafen oder am Rhein anliegen, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Lagerplätze, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- c) Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, die zu den in den vorstehenden Buchst. a) und b) genannten Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen gehören oder sie ergänzen,
- d) Tankstellen.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- a) auf Grundstücken, die am Hafen oder am Rhein anliegen, jedoch wegen ihrer Beschaffenheit aus Gesichtspunkten eines geordneten Hafenbetriebs für eine wasserseitige Nutzung nicht geeignet sind, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Lagerplätze, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- b) Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, die zu den im vorstehenden Buchst. a) genannten Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen gehören oder sie ergänzen,
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder wassersportliche Zwecke.

2.3 Unzulässig sind

- a) Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen, die Stäube oder sonstige Luftverunreinigungen in die Umgebung abgeben, welche sich eigenständig oder in Verbindung mit Niederschlagswasser oder Luftfeuchtigkeit als nicht oder nur schwer zu beseitigende Ablagerungen oder Schmutzschichten niederschlagen,
- b) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme
 - von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche, sofern ihre Geschoßfläche 400 qm nicht überschreitet,
 - von Einzelhandelsbetrieben der Baubranche,
- c) Vergnügungsstätten aller Art.

2.4 Außerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (Kranbahnen) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Umschlag dienen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

3.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8, als Baumassenzahl (BMZ) 9,0 festgelegt.

3.2 In der Fläche, umgeben von der Dortmunder Straße, dem Becken 24 und der Ro-Ro-Anlage, werden die Höhen der Traufpunkte bzw. Oberkanten der Gebäude auf 15 m festgesetzt.

Höhere Bauteile sind zulässig, wenn sie gestalterisch auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Rücksicht nehmen und sein Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Diese Höhenbegrenzungen gelten nicht für technische Aufbauten, Krananlagen und Kamine (§ 73 LBO).

4. BAUWEISE (§ 9 (1) BBauG)

Festgesetzt ist abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

4.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in der abweichenden Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

4.2 Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.

4.3 Sofern jedoch mit zweigeschossigen 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.

4.4 Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen bzw. über 8,00 m Höhe sind nach dem 2. Vollgeschoß in den Fällen 2.1 und 2.3 zusätzlich zu der Mindestabstandsfläche die Abstandsflächen nach § 6 LBO einzuhalten.

5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 5.1 Für je 5 Stellplätze auf dem Werksgelände ist ein Baum zu pflanzen.
- 5.2 Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist gärtnerisch zu gestalten, z. B. als offene Rasenfläche oder Gehölzpflanzung, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 5.3 Straßenbegleitgrün im Sichtschutzbereich von Straßeneinmündungen, Gleisdreiecken und Ausfahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Ausnahme: Hochstämmige Bäume mit hochangesetzter Krone

6. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 LBO)

- 6.1 Im Sondergebiet Hafen sind straßenseitige Einfriedigungen als Mauer oder als Maschendrahtzaun max. 2,00 m hoch in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun von der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand bis zu 1.50 m erstellt werden.

7. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) BBauG)

- 7.1 Abstellflächen für Kunden und Belegschaft oder werkseigene Personenfahrzeuge sind auf dem Werksgelände nachzuweisen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Entnahme von Grundwasser für betriebliche oder sonstige Zwecke bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.
2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Die durch Straßenaufschüttungen gemäß zeichnerischer Darstellung entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
3. Im Schutzbereich der Richtfunktrasse dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von max. 161.00 m, gemessen vom gewachsenen Erdboden, nicht überschreiten.
4. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den **27. März 1986**

Der Oberbürgermeister
gez. Widder

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. **13-4/0219 L72**

Genehmigt

Karlsruhe. **20.3.86**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

KARLSRUHE



Astor
Astor

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt

Mannheim. **29. März 1986**

STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT

Appenrodt
Appenrodt
Stadtrat



