

**BEBAUUNGSPLAN**

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

**EDINGER RIEDWEG  
IN MANNHEIM – RHEINAU****TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.87/12u.87/12a**

MASSSTAB 1:1000

NR. 87/12 b

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )	am 2.7.1991
Öffentliche Bekanntmachung	am 19.7.1991
Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB )	
Planauslegung	vom 19.10. bis 30.10.92
Bürgerversammlung	am 27.10.92
Anhörung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB )	vom 8.9. bis 9.10.92
Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )	am 22.2.1994
Plan + Begründung ( Stand Febr. 1994 )	
Öffentliche Bekanntmachung	am 25.2. u. 4.3.94
Planauslegung	vom 7.3. bis 6.4.94

Mannheim, den 20.06.1994

 STADTPLANUNGSAMT  
STÄDTDIREKTORIN
**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

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

Karlsruhe, den 15.07.1994

gez. Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 24.5.1994) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 5.7.1994 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 15.07.1994

Mannheim, den 15.07.1994

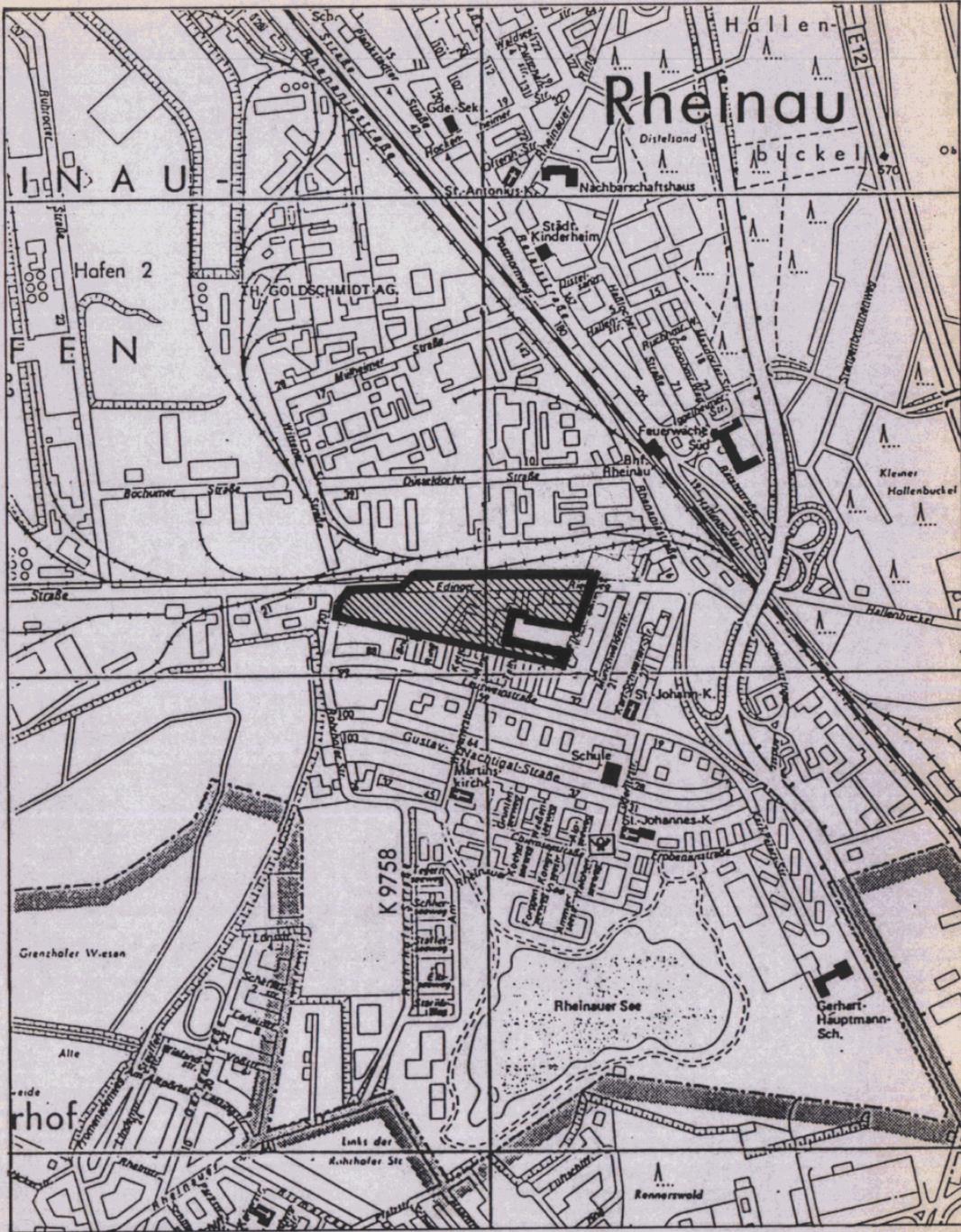
gez. Widder  
OBERBÜRGERMEISTERgez. Quast  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 16.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 18.07.1994

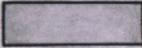
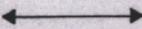
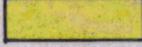
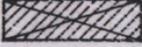
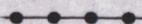
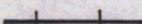
gez. i.V. Kühner  
BAUVERWALTUNGSAMT

# ÜBERSICHTSPLAN

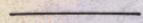
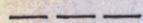
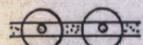
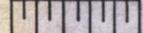


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Gewerbliche Baufläche	
GE <sub>x</sub>	Eingeschränktes Gewerbegebiet	
z.B. 0,6	Grundflächenzahl	
z.B. (1,8)	Geschoßflächenzahl	
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	
a	Abweichende Bauweise	
o	Offene Bauweise	g Geschlossene Bauweise
SD	Satteldach	WD Walmdach
FD	Flachdach	
	Firstrichtung	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Trafostation	
	Öffentliches Grün	
	Bäume zu pflanzen	
	Bäume zu erhalten	
	Bäume zu entfernen	
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen	
TGa	Tiefgaragen	
	Ein- und Ausfahrt	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	zu beseitigende Gebäude	
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baul. Nutzung	
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze	
	Als Einfriedigung sind nur Saumsteine vorgesehen (Betonwerkstein 5 cm hoch)	

## II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Baumstreifen
	Böschung
	Bestehende Gebäude
②	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
G+R	Geh- und Radweg

### Schriftliche Festsetzungen

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

##### 1.1 a) Im GE<sub>X</sub>-Gebiet sind zulässig:

Sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Fachmärkte (Spielwaren, Computer, Drogerien) und Betriebe, die zur Versorgung des Gebietes dienen (Läden).

##### 1.1 b) Im GE<sub>X</sub>-Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 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 6,00 m Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen dieses 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.

### 3. Begrünung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 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) Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ist – soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

c) Einfriedigungen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind im Sinne der Ziffer 3.1 a) anzulegen.

d) Bei 3,00 m Vorgartentiefe ist auf je 24 m<sup>2</sup> Fläche 1 großkroniger Baum zu pflanzen.

e) Bei ebenerdigen offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

f) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden, gemessen in 1,00 m Höhe.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen > 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

3.4 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen.

3.5 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 4.1 Die Traufhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut – darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:

2-geschossige Gebäude	:	8,00 m – 8,50 m
3-geschossige Gebäude	:	11,50 m – 12,00 m

#### 5. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

##### 5.1 Dachneigung

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° – 30° zulässig.

##### 5.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Im Plangebiet sind Einfriedigungen als Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch zulässig.

#### 6. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

##### 6.1 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, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet 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 EI sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennerkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-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.



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 Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.
4. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
5. 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).
6. 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.
7. In den zurückliegenden Jahren wurden im Stadtteil Rheinau umfangreiche Dioxin-Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse empfahl die Stadtverwaltung aus Vorsorgegründen eine Einschränkung der gärtnerischen Nutzung. Dies bedeutet, daß keine unterirdischen oder dicht über dem Boden wachsenden Pflanzenteile als Nahrungs- oder Futtermittel verwendet werden sollen.
8. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schürfhöhe max. 1,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)
9. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodenfunde aus vorgeschichtlichen Perioden nicht auszuschließen. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes – Bodendenkmalpflege – durchgeführt werden, § 20 DSchG.

Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt – Außenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe schriftlich, in dringenden Fällen, telefonisch unter Ruf-Nr. 0721-1355300 mitzuteilen.