

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. 87/12c

VERFAHRENSVERMERKEVereinfachte Änderung
gemäss §13 Abs. 1 BauGBBeteiligung der Eigentümer
betroffener Grundstücke

vom 21.9. bis 15.11.94

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

vom 28.9. bis 20.10.1994

vom bis

Mannheim, den 13.7. 1995

STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMSDer Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB ange-
zeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 15.07. 1995



Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 19.1.1995) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 4.4.1995 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 21.08.1995

Mannheim, den 21.08.1995

OBERBÜRGERMEISTER

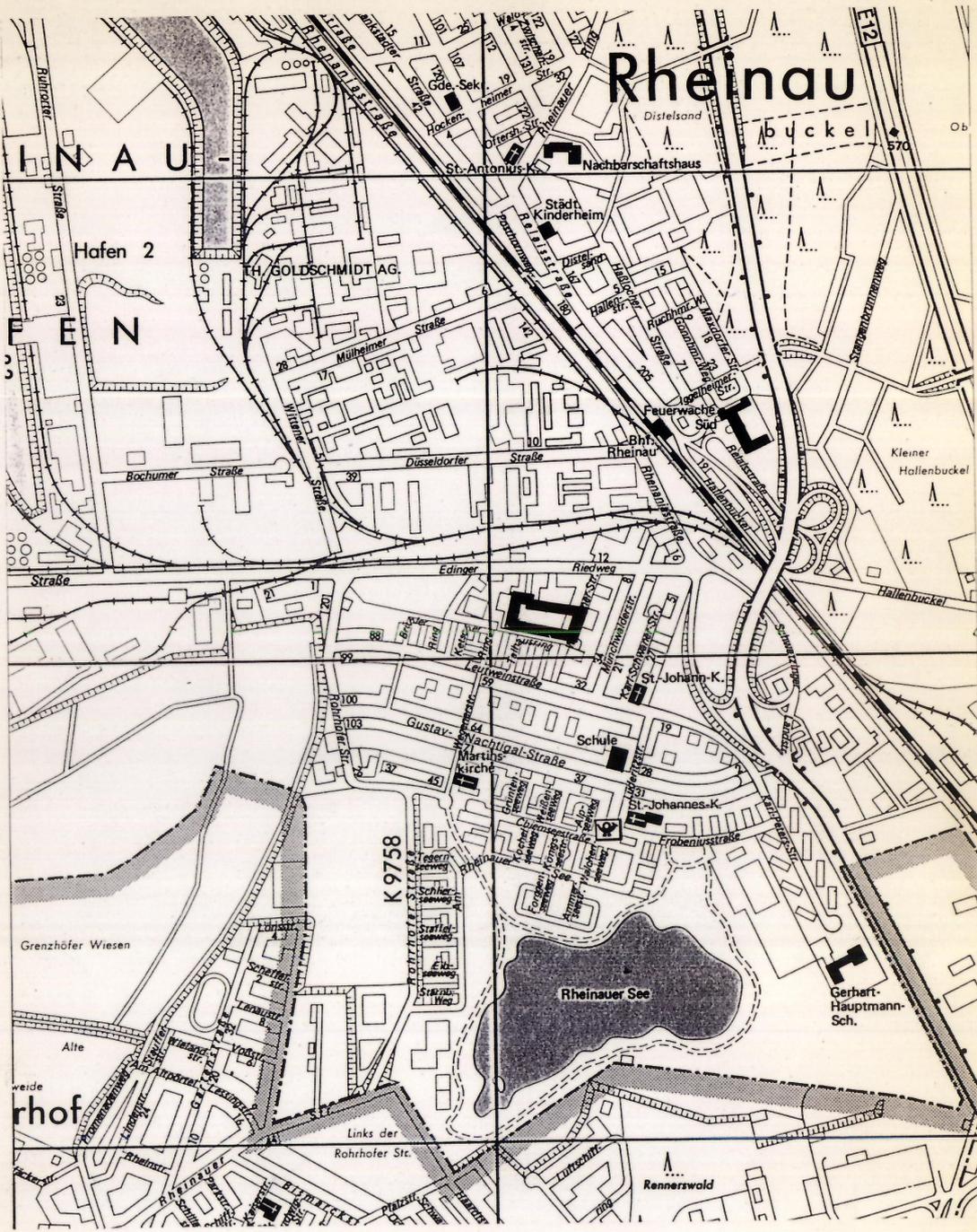
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss §12 BauGB am 15.09.1995 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 18.09.1995

BAUVERWALTUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN



Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1. 6. 1992
wird bestätigt.

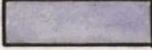
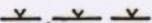
Mannheim, den 18. April 1993
Vermessungsamt

Fath
Fath
Ltd. Stadtvermessungsdirektor



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Gewerbliche Baufläche
GE _x	Eingeschränktes Gewerbegebiet
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. (1,8)	Geschoßflächenzahl
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
a	Abweichende Bauweise
SD	Satteldach
FD	Flachdach
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze
	Als Einfriedigung sind nur Saumsteine vorgesehen (Betonwerkstein 5 cm hoch)

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Baumstreifen
	Böschung

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 a) Im GE_x-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 sowie Einzelhandelsbetriebe.
 - 1.1 b) Im GE_x-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 diese 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 ebenerdigen offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- e) 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 m² sind zu begrünen.

3.4 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen.

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

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.

Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

(s. auch Hinweis Nr. 8)

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 Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-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 Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.
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 gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzfläche erforderlich sind (§ 10 LBO).
4. 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.
5. 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.
6. 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 (Schütthöhe max. 1,0 m, Schutz vor Verässung etc.)
7. 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.
8. Die Versorgung der Wilhelm-Filchner-Straße mit Erdgas ist vorerst nicht gewährleistet, daher ist im Übergangszeitraum die Neuerrichtung von Heizanlagen mit Brennwertkessel gemäß Festsetzung Nr. 6.1 grundsätzlich zulässig.