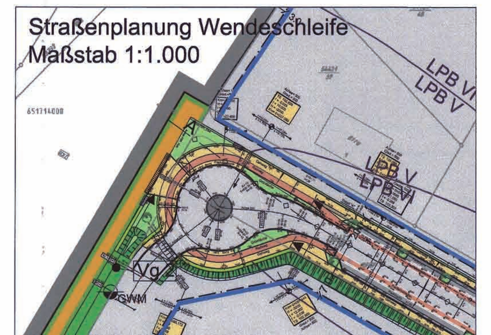
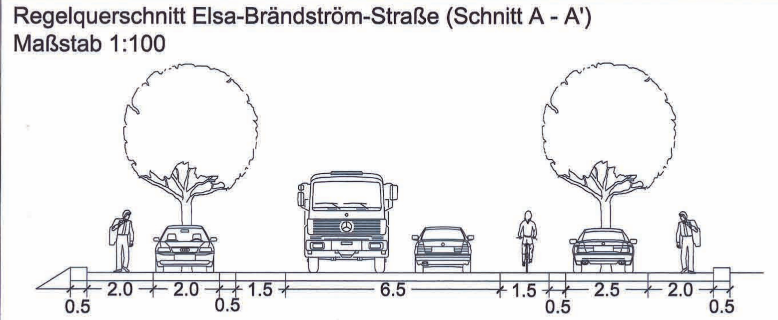
Planzeichnung

Beschlussanlage Nr. 2

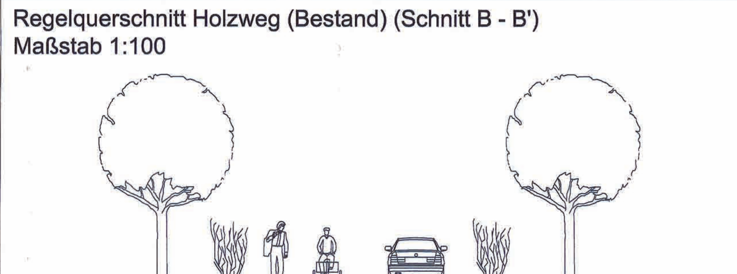
Straßenplanung Wendeschleife
Maßstab 1:1.000

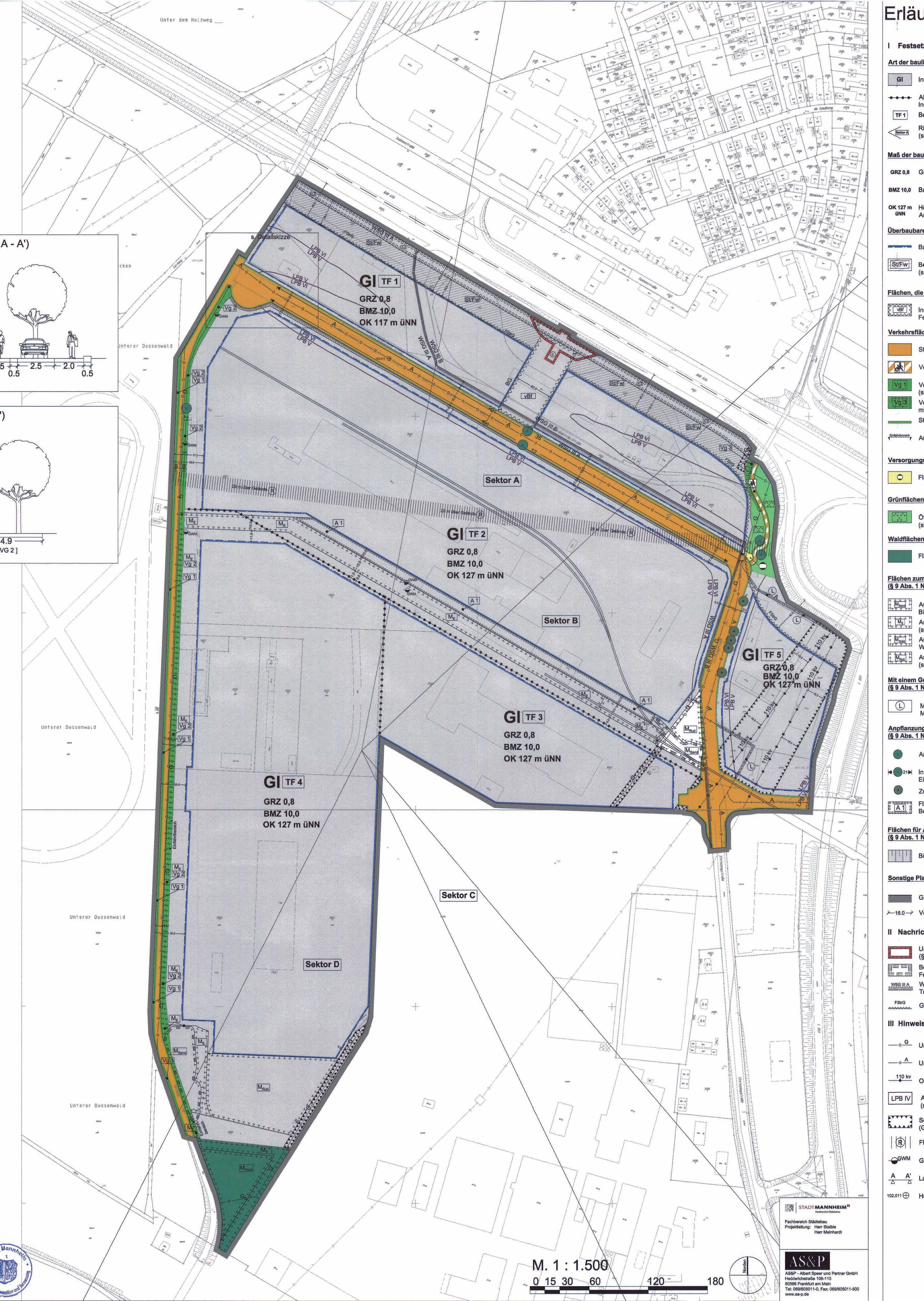


Regelquerschnitt Elsa-Brändström-Straße (Schnitt A - A')
Maßstab 1:100



Regelquerschnitt Holzweg (Bestand) (Schnitt B - B')
Maßstab 1:100





Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster - Stand vom 04.11.2009, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Grüninger
Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

(Stempel: Stadt Mannheim – Fachbereich Geoinformation und Vermessung)

Erläuterung der Planzeichen

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- Abgrenzung von Teilflächen für unterschiedliche Emissionskontingente im Industriegebiet (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
- TF 1 – Bezeichnung der Teilfläche
- Sektor A – Richtungssektoren für Emissionskontigente (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

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

- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 19 BauNVO)
- BMZ 10,0 – Baumassenzahl, z.B. 10,0 (§ 21 BauNVO)
- OK 127 m üNN – Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO), Angabe in Metern über Normalnull (üNN), z.B. 127 m üNN

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- St/Fw – Bereich mit besonderer Festsetzung für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (s. textliche Festsetzungen) (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- vBf – Industriegebietsfläche, die von Bebauung freizuhalten ist (s. textliche Festsetzungen)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Vg 1 – Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (siehe textliche Festsetzungen, Flächen Vg 1 und Vg 2)
- Vg 3 – Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün mit Böschung (siehe textliche Festsetzungen, Fläche Vg 3)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich – Anschluss von Bauflächen an die Verkehrsflächen

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage (siehe textliche Festsetzungen)

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Fläche für Wald

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

- M_{Sand} – Ausgleichsflächen für Maßnahmen im Bereich der besonders geschützten Biotope (Sandrasenbiotope, siehe textliche Festsetzungen)
- M_E – Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse (siehe textliche Festsetzungen, Maßnahmen M_E und M_E*)
- M_{Wald} – Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Waldflächen (siehe textliche Festsetzungen)
- M_{Rud} – Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Ruderalvegetation (siehe textliche Festsetzungen)

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- L – Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Mannheim zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- Anzupflanzender Einzelbaum
- 21 – In linearer Anordnung anzupflanzende Bäume mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z.B. 21
- Zu erhaltender Baum
- A 1 – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers im Baugebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 16.0 – Vermaßung in Metern

II Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 DSchG BW)
- Besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatschG, siehe ergänzend textliche Festsetzungen)
- WSG III A – Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG), Angabe der Schutzzone im Trinkwasserschutzgebiet "Rheinau", z.B. WSG III A
- FStrG – Grenze des Bauverbots für Hochbauten zu Bundesfernstraßen (§ 9 FStrG)

III Hinweise

- G – Unterirdische Hauptversorgungsleitung: Gas
- A – Unterirdische Hauptentsorgungsleitung: Abwasserhauptsammler
- 110 kv – Oberirdische Hauptversorgungsleitung: 110kv-Bahnstromleitung
- LPB IV – Abgrenzung des Lärmpegelbereiches (LPB) gemäß DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
- Schutzstreifenbereich von Hauptversorgungsleitungen in Baugebieten (Gasleitung, 110-kv-Bahnstromleitung)
- R – Flächen, deren maximale bauliche Höhe durch Richtfunkstrecken begrenzt wird
- GWM – Grundwassermessstelle
- A A' – Lage der Regelquerschnitte, z.B. A - A'
- 102,011 – Höhenpunkt

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Beschlussanlage Nr. 3

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

1.1 Industriegebiet (GI) — § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind: — § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe, ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: — § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis 10 % der Verkaufsfläche, wobei die absolute Größe des zentrenrelevanten Sortiments 80 m² Verkaufsfläche je Baugrundstück nicht überschreiten darf.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Nicht zulässig sind: — § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
2. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf") mit zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2 Definition zentrenrelevanter Sortimente:

- (Schnitt-)Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer- und Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten und 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

1.3 Emissionskontingente — § 1 Abs. 4, 5 BauNVO

1.3.1 Regelfall Emissionskontingente

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in Richtung der Sektoren A, B, C und D die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GI festgesetzten Fläche für die Richtungssektoren A, B, C und D an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Tabelle 1:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} am Tag/in der Nacht in dB(A)/qm in Richtung der Sektoren A	B	C	D
TF 1	63/44	68/48	69/45	75/51
TF 2	63/45	68/49	69/46	75/52
TF 3	65/48	69/51	70/48	76/54
TF 4	62/53	66/56	67/54	73/59
TF 5	65/47	69/50	70/47	76/53

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs auf dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_{IK}$

L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag) verwiesen.

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eine Auflistung der Immissionsorte mit ihren zulässigen Gesamt-Immissionswerten und den Planwerten findet sich unter den Hinweisen unter Punkt 8.

1.3.2 Ausnahme Emissionskontingente

Im Sektor A kann für die schutzwürdigen Nutzungen auf den Flurstücken 57705/15 sowie 57409/19, 57409/20, 57409/21 und 57409/22 nach § 31 BauGB ausnahmsweise von den in 1.3.1 festgesetzten Emissionskontingenten abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in Tabelle 2 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschritten werden. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GI festgesetzten Fläche für den Richtungssektor A an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Der Richtungssektor sowie der Bezugspunkt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Tabelle 2:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} am Tag/in der Nacht in dB(A)/qm in Richtung Sektor A (nur Immissionsorte 1-3, 6, 7)
TF 1	65/47
TF 2	65/48
TF 3	66/50
TF 4	63/55
TF 5	66/49

Es ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten auf den Flurstücken 57705/15 sowie 57409/19, 57409/20, 57409/21 und 57409/22 nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs auf dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq L_{IK}$ (siehe Festsetzung 1.3.1).

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sektor A.

Die Einhaltung der festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.3.3 Ausnahmen zu 1.3.1 und 1.3.2

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionskontingent L_{IK} überschreitet, soweit sichergestellt ist, dass die für den Bebauungsplan ermittelten Planwerte eingehalten werden.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden insgesamt zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Ausnahme zur Höhe baulicher Anlagen in GI TF 2 bis 4 — § 31 BauGB

Im Industriegebiet mit der Bezeichnung „TF 2" „TF 3" und „TF 4" ist auf 25 % der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise eine Höhe baulicher Anlagen bis zu 132 Metern ü.NN (entspricht ca. 30 Metern über Gelände) zulässig, wenn der klimatologische Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, und wenn keine Konflikte mit Richtfunkstrecken entstehen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen: Kamine und Schornsteine — § 18 BauNVO

Kamine und Schornsteine sind von der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen und dürfen eine Höhe von 132 Metern ü. NN (Oberkante Kamin) nicht überschreiten (entspricht ca. 30 Metern über Gelände).

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Technische Aufbauten — § 18 BauNVO

Technische Aufbauten sind auf maximal 25 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 5 Metern über der maximal zulässigen Oberkante zulässig.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Überschreitung von Baugrenzen — § 23 Abs. 3 BauNVO

Im Industriegebiet mit der Bezeichnung „TF 1" darf die Baugrenze des westlichen Baufeldes auf der mit BG bezeichneten Seite nach Maßgabe der Festsetzungen gem. Punkt 4 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise überschritten werden. Das Ausmaß der zulässigen Überschreitung entspricht dabei der erfolgten Verschiebung der Fläche „vBf".

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass an der südlich an die Elsa-Brändström-Straße anliegenden Baugrenze Gebäude auf bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Grundstücksbreite um bis zu 2 Meter über die Baugrenze vortreten.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Insbesondere sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Stellplätze,
2. Zufahrten zu Baugrundstücken,
3. Fahrwege zur inneren Erschließung des Baugrundstücks (Umfahrungen),
4. bauliche Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,
5. notwendige Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wie z.B. Lärmschutzwände.

Auf der im Plan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „St/Fw" sind dagegen ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Stellplätze
2. Fahrwege zur inneren Erschließung des Baugrundstücks (Umfahrungen).

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Auf der im Plan festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, mit der Bezeichnung „vBf" sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Pkw-Stellplätze,
2. Fahrwege zur inneren Erschließung des Baugrundstücks (Umfahrungen),
3. Grundstückszufahrten.

Die Fläche „vBf" kann ausnahmsweise parallel zur angrenzenden festgesetzten Straßenverkehrsfläche um bis zu 50 Meter nach Südosten verschoben werden, wenn öffentlich rechtlich sichergestellt wird, dass sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans betreffend der dort zulässigen baulichen Anlagen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der veschobenen Fläche „vBf" dauerhaft eingehalten werden. Für Bepflanzungen auf dieser Fläche enthalten die Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.3 gesonderte Regelungen. — § 31 Abs. 1 BauGB

5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

5.1 Festsetzungen zum Verkehrsgrün Vg 1 — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der Bezeichnung Vg 1 westlich des Holzweges ist zur Erschließung maximal eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite von maximal 5 Metern zulässig.

Die Ruderalvegetation ist dauerhaft zu erhalten und zur Unterbindung der Verbuschung extensiv zu pflegen.

5.2 Festsetzungen zum Verkehrsgrün Vg 2 — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der Bezeichnung Vg 2 ist, soweit andere Festsetzungen im Bebauungsplan dem nicht entgegen stehen, mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit Kräutern anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der Bezeichnung Vg 2 ist entlang des Holzweges eine einreihige Sichtschutzhecke entsprechend der Vorschlagsliste B (siehe Hinweise) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der Bezeichnung Vg 2 östlich des Holzweges ist zur Erschließung eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite von maximal 5 Metern in den in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig. Festsetzung 7.2.1 ist dabei zu beachten.

Ausnahmsweise kann nach § 31 BauGB je eine weitere Zufahrt, auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche, zugelassen werden, wenn die Belange des Verkehrs nicht entgegen sprechen und die Vorgaben des Artenschutzes erfüllt sind (Festsetzung 7.2.1.).

5.3 Festsetzungen zum Verkehrsgrün Vg 3 — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Gehölze auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der Bezeichnung Vg 3 sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

6 Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Die offenen Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit Kräutern anzusäen.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung der geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) - Maßnahmenfläche M_{Sand}

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind innerhalb der Fläche M_{Sand} dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M_{Sand} ist zur Entwicklung der Biotope der Gehölzaufwuchs zu entfernen.

7.2 Festsetzungen zum Schutz von Mauereidechsen

7.2.1 Maßnahmenflächen M_E

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M_E sind strukturell und kleinklimatisch geeignete, ausreichend große Ersatzhabitate für Mauereidechsen anzulegen.

Dazu sind Trockenmauern/Gabionen, Holzstrukturen und Steinschüttungen aus unterschiedlich großen Steinen sowie Sandflächen anzulegen. Durch Selbstaussaat soll die Entwicklung einer Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte erfolgen. Die neuen Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten.

An Grundstückszufahrten und Fahrwegen sind belichtete Durchlassbauwerke herzustellen. Die Öffnung ist als Rechteckprofil mit Abdeckrost mit folgenden Maßen herzustellen: lichte Breite = mind. 50 cm; lichte Höhe = mind. 40 cm. Die Sohle des Durchlassbauwerkes ist mit einer 10 cm starken Sandschicht zu versehen.

Bzgl. weiterer Verpflichtungen, die sich aus dem Artenschutzrecht ergeben, siehe in den Hinweisen Nr. 12

7.2.2 Maßnahmenflächen M_E*

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M_E* sind Gehölzbestände, die die Ersatzhabitate der Mauereidechsen beschatten, zu roden. Im Übrigen gelten die Regelungen der Festsetzung 7.2.1.

7.3 Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Waldflächen - Maßnahmenfläche M_{Wald}

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M_{Wald} ist der Sukzessionswald zu erhalten und durch Rodung der standortfremden Robinien naturnah und strukturreich zu entwickeln.

7.4 Festsetzungen zur Entwicklung von Ruderalvegetation - Maßnahmenfläche M_{Rud}

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M_{Rud} ist zur Entwicklung von Ruderalvegetation die natürliche Sukzession zuzulassen.

Eine Ansaat oder Bepflanzung ist nicht zulässig. Die Ruderalvegetation ist dauerhaft zu erhalten und zur Unterbindung einer Verbuschung extensiv zu pflegen.

Die Bereiche von Versickerungsmulden sind von der Festsetzung ausgenommen.

7.5 Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Das von Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu 75% auf den Baugrundstücken in bewachsenen Mulden zu versickern.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten die Regelungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der von den Energie- und Wasserwerken Rhein-Neckar AG betriebenen Wassergewinnungsanlagen "Rheinau" vom 13.10.1977.

8 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „L" gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Mannheim festgesetzt.

9 Verbrennungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV oder nach der 4. BImSchV gelten folgende Beschränkungen:

Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Holzöfen in Scheitholz nur mit integrierten Feinstaubfiltern,
- automatisch beschickte Pelletöfen, die mit dem Blauen Umweltengel versehen sind oder gleichen oder höheren Standards entsprechen,
- Ölbrennwertkessel, die mit schwefelarmem Heizöl EL oder Bioöl betrieben werden,
- Dieselöl für den Betrieb von Notstromaggregaten.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) entsprechend der Tabelle 3 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 3: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8: Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall festzulegen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

10.2 Lüftungseinrichtungen

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor den zur Belüftung erforderlichen Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

11 Flächen für das Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

11.1 Anpflanzen von Bäumen

Bei Pflanzungen von Bäumen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, standortgerechte großkronige Bäume I. oder II. Ordnung entsprechend der Vorschlagsliste A (siehe Hinweise) zu verwenden.

Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm entsprechen.

Größe und Standorte der Bäume dürfen zu keiner dauerhaften Beschattung der Ersatzhabitate für die Mauereidechse führen. Ein Mindestabstand von 15 Meter zu den Ersatzhabitaten von Mauereidechsen ist einzuhalten.

Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb der Fläche „vBf" sind standortgerechte säulenförmige Bäume I. oder II. Ordnung entsprechend der Vorschlagsliste A (siehe Hinweise) zu verwenden. Dabei sind zwischen den Bäumen allseitig Abstände von 25 Meter, gemessen von der Mitte des Stammes, einzuhalten. An Grundstücksgrenzen sind Grenzabstände von 12,5 Metern einzuhalten.

Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm entsprechen.

11.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die unversiegelten Freiflächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch zu gestalten, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Je 2000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume, die auf den Baugrundstücken erhalten werden, können angerechnet werden.

Innerhalb der Fläche „vBf" sind die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu beachten. Für sonstige Anpflanzungen darf die Wuchshöhe 5 m nicht überschreiten.

11.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit einem großkronigen standortgerechten Baum I. oder II. Ordnung je fünf Stellplätze zu begrünen.

Für Stellplatzanlagen innerhalb der Fläche „vBf", die von Bebauung freizuhalten ist, ist nur die Hälfte der aufgrund vorstehender Festsetzung erforderlichen Baumpflanzungen nachzuweisen. Falls erforderlich, können die aufgrund dieser Festsetzung nachzuweisenden Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellplatzanlage erfolgen. Die entsprechenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sind dabei je nach Standort des Baumes zu beachten.

11.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Verwaltungsgebäuden sind zu 85 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Wenn zusätzlich Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf diesen Dachflächen errichtet werden, darf die Dachbegrünung auf ein Maß reduziert werden, welches mit den technischen Erfordernissen dieser Anlagen noch verträglich ist.

11.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Lärmschutzwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen durchgängig zu begrünen. Der Pflanzenabstand beträgt dabei max. 6 Meter. Die Pflanzenarten sind entsprechend der Vorschlagsliste C (siehe Hinweise) auszuwählen.

11.6 Anpflanzfläche A 1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A 1 ist am nördlichen und südlichen Rand der Fläche in einer Tiefe bis zu 2,5 Meter (Saumbereiche) Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit Kräutern anzusäen. Dazwischen ist auf der verbleibenden Fläche mit einer Tiefe von 5 Meter ein standortgerechter Strauch gemäß Vorschlagsliste B (siehe Hinweise) je 1 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

11.7 Anpflanzfläche A 2

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A 2 ist entlang der A 656 eine durchgehende Blendschutzhecke anzupflanzen. Vorhandene Gehölzbestände und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Denkmalgeschützte Pflasterflächen sind von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 BauGB auf die Blendschutzhecke verzichtet werden, wenn dies aus Gründen des Denkmalschutzes oder aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist und der Blendschutz zur Autobahn durch andere technische Lösungen gewährleistet bleibt.

II Nachrichtliche Übernahmen

Beschlussanlage Nr. 4

1 Denkmalschutz
§ 2 DSchG BW

Bei der ehemaligen Autobahntankstelle im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist sowie Gesamtanlagen. (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 26 I Denkmalpflege) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

2 Naturschutz
§ 30 BNatSchG

Bei den im Geltungsbereich gelegenen und in der Planzeichnung eingetragenen Biotopen handelt es sich um geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG).

3 Trinkwasserschutz
Rechtsverordnung zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage „Rheinau" vom 13. Oktober 1977

Der Geltungsbereich liegt in den Wasserschutzzonen III A und III B des Trinkwasserschutzgebietes „Rheinau". Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der von den Energie- und Wasserwerken Rhein-Neckar AG betriebenen Wassergewinnungsanlagen „Rheinau" vom 13.10.1977, insbesondere die Verbotstatbestände der §§ 6 und 7, sind zu beachten. Gemäß § 3 der Rechtsverordnung kann die örtlich zuständige Wasserbehörde im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe im Einzelfall von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn wegen besonderer Schutzvorkehrungen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

4 Bauverbotszone für Hochbauten entlang von Fernstraßen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

Im Abstand von 40 Metern vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesautobahnen und von 20 Metern vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone für Hochbauten ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

III Hinweise

Beschlussanlage Nr. 5

1 Pflanzlisten

1.1 Vorschlagsliste A: Bäume I. und II. Ordnung, großkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Pinus sylvestris	Kiefer
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume I. und II. Ordnung mit säulenförmiger Krone:

Acer platanoides „Columnare"	Säulen-Ahorn
Betula pendula „Fastigiata"	Säulen-Birke
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata"	Säulen-Eiche

- Mindestqualität nach FLL, 2004 Kap. 2.3.4: Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen
- Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 18 -20 cm

1.2 Vorschlagsliste B: Standortheimische Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn

- Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 3 - 5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

1.3 Vorschlagsliste C: Kletterpflanzen

Clematis montana „Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

2 Pflanzungen

2.1 Pflanzvorgaben

Die für Gehölzpflanzungen zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind den Vorschlagslisten A, B und C zu entnehmen. Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) Ausgabe 2004 entsprechen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auf vorbereiteten Vegetationsflächen gemäß DIN 18915 und gemäß DIN 18916 durchzuführen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen (Bezugsquelle für DIN: Beuth-Verlag, Berlin).

2.2 Schutz von Versorgungsanlagen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen und -anlagen sind entsprechende Vorgaben, Normen oder Richtlinien der jeweiligen Medienträger zu beachten.

3 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.

4 Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln) und DIN 18920 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zu schützen.

5 Schutzstreifenbereiche

5.1 110-kv-Bahnstromleitung

Für die in der Planzeichnung eingetragene 110-kv-Bahnstromleitung 441 Abzw. I Mannheim-Weiterstadt, Mastfeld 1502-1503 gilt ein beidseitiger Schutzstreifenbereich von jeweils 19,3 Metern. Im Schutzstreifenbereich ist nur eine bedingte Bebauung und Bepflanzung möglich.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eingehalten werden.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie GmbH einzuholen. Im Schutzstreifen sind zu pflanzende Gehölze im Benehmen der DB Energie GmbH zulässig.

Die Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

Die Vorgaben und Bestimmungen der Merkblätter „Bauarbeiten in der Nähe von 110-kv-Bahnstromleitungen" und „Übertragung von Rechten bei Flurbereinigung und Baulandumlegung" sind zu beachten.

5.2 Gasleitungen DN 300 und DN 400

Für sämtliche Tätigkeiten im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Gasleitungen DN 300 und DN 400 und dazugehörigen Anlagen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder die Nutzung der Leitungen oder Anlagen sowie weitere Rechte des Versorgungsunternehmens (MVV) erschweren, vereiteln oder beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich. Für die in der Planzeichnung eingetragenen Gasleitungen gilt eine Schutzstreifenbreite von 6 Metern.

Werden durch Bauarbeiten Leitungen und/oder Anlagen des Versorgungsunternehmens beschädigt, hat das Versorgungsunternehmen gegen den Verursacher gemäß § 823 Abs. 1 BGB einen Schadensersatzanspruch.

Vor Aufnahme der Arbeiten muss dem Versorgungsunternehmen der Beginn der Bautätigkeit rechtzeitig angezeigt werden.

Die Vorgaben und Bestimmungen im Merkblatt „Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der MVV Energie" sind zu beachten.

6 Richtfunkstrecken

Der Geltungsbereich wird von einer Richtfunkstrecke tangiert, die die Höhe baulicher Anlagen auf 29 Meter über Gelände, bzw. ca 130 m über NN (siehe BP 102 m ü. NN) beschränkt.

Diese Höhe darf auch während der Bauphase durch Kräne oder sonstige Aufbauten nicht überschritten werden.

7 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde ehemals militärisch als Übungsgelände genutzt. Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel erfolgte durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 27.09.07, 22.07.09 und 04.08.09. Die Luftbildauswertung ergab, dass im Bereich des Flurstücks 54421/9 Stellungslöcher erkennbar sind. Dort kann vergrabene Munition nicht ausgeschlossen werden. Eine einzelne Stellung ist im östlichen Bereich (Flurstück 61645) erkennbar. Im Nahbereich des Plangebietes ist ein Bombentrichter erkennbar. Innerhalb des bombardierten Bereichs (Flurstück 61644) können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Diese Anhaltspunkte machen es erforderlich, dass weitere Maßnahmen (flächenhafte Vorortüberprüfungen) in diesen Bereichen durchgeführt werden.

Für das übrige Plangebiet liegen keine eindeutigen Anhaltspunkte für eine Bombardierung mit Sprengbomben bzw. das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern vor. Nach Kenntnisstand sind daher für diesen Bereich keine weiteren Maßnahmen erforderlich, dieser Hinweis ist jedoch keine Garantie der Kampfmittelfreiheit.

8 Schallschutz

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Referenzpunkt sowie die Richtungssektoren mit ihren Anfangs- und Endwinkeln (Drehung im Uhrzeigersinn, Norden = 0°):

Lage des Referenzpunkts in Gauß-Krüger-Koordinaten	
Rechtswert	Hochwert
3.468.345,41	5.479.059,95

Richtungswinkel der Sektoren, Zusatzkontingente		
	Richtungswinkel (Norden = 0°, Drehung im UZS)	
Sektor	Anfang	Ende
A	11	46
B	46	140
C	140	154
D	154	207

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auflistung der Immissionsorte mit ihren zulässigen Gesamt-Immissionswerten und den Planwerten:

IO Nr.	Adresse	Lage, Gebietseinstufung	Zulässige Gesamt-Immissionswerte Gewerbelärm [dB (A)] am Tag/in der Nacht	Planwert [dB(A)] am Tag/in der Nacht
1	Suebenstraße 32	Suebenheim, Sonderbaufläche militärische Einrichtung, Einstufung vgl. einem Mischgebiet	60/45	59,1/43,2
2	Suebenstraße 28		60/45	59,3/43,6
3	Suebenstraße 16		60/45	59,1/42,8
4	Am Sandhang 34	Suebenheim, Reines Wohngebiet	57/42	55,6/39,7
5	Am Sandhang 29a		57/42	56,3/39,6
6	Suebenstraße 16	Suebenheim, Sonderbaufläche militärische Einrichtung, Einstufung vgl. einem Mischgebiet	60/45	59,6/44,1
7	Am Römerbrunnen 26	Suebenheim, Einstufung vgl. einem Allgemeinen Wohngebiet	60/45	59,1/42,7
8	Steinzeugstraße 90	Friedrichsfeld, Einstufung vgl. einem Industriegebiet	70/70	60,0/60,0
9	Steinzeugstraße 84		70/70	60,0/60,0
10	Steinzeugstraße 70		70/0	60,0/60,0
11	Steinzeugstraße 68		70/0	60,0/60,0
12	Markircher Straße 26	Friedrichsfeld, Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbege-biet	65/50	55,0/40,0
13	Saarburger Ring 61		65/50	55,0/40,0
14	Saarburger Ring 45		65/50	55,0/40,0
15	Metzer Straße 41	Friedrichsfeld, Mischgebiet	60/45	59,2/40,3
16	Metzer Straße 39		60/45	59,2/40,3
17	Pfalzburger Straße 1		60/45	58,8/39,1
18	Donorstraße 21	Friedrichsfeld, Einstufung vgl. einem Allgemeinen Wohngebiet	55/40	54,8/36,8
19	Donorstraße 13		55/40	53,0/34,0
22	Holzweg 50	Friedrichsfeld, südwestlich Friatec AG, Außenbereich, Einstufung vgl. einem Gewerbegebiet	65/50	65,0/49,4

9 Baugrund und Bodenverunreinigungen

9.1 Baugrund

Die im Geltungsbereich flächig vorhandenen, oberflächennahen Auffüllungen und Decklehme sind nur mäßig tragbar und teils witterungsempfindlich. Zur Lastabtragung sind diese Schichten nur bedingt geeignet.

In den Bereichen von Altablagerungen sind im Durchschnitt höhere Auffüllungsmächtigkeiten als in den übrigen Flächen des Geltungsbereiches vorhanden. Altablagerungsflächen finden sich insbesondere im Südwesten (Teilflächen der Flurstücke 54421/9, 54421/25 und 61636) sowie im Norden (Teilflächen der Flurstücke 54421/48, 54421/13, 54421/40) des Geltungsbereiches.

9.2 Bodenverunreinigungen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Auffüllungen des Bodens sind zum Teil abfallrechtlich relevant und müssen ordnungsgemäß entsorgt werden, sofern eine Verwendung dieser Materialien vor Ort nicht möglich ist.

In Bereich von Versickerungsmulden ist die Entfernung bzw. teilweise Umlagerung der schadstoffhaltigen Auffüllungen notwendig.

10 Archäologische Denkmalpflege

Es ist damit zu rechnen, dass archäologische Strukturen im Gebiet des Bebauungsplans vorhanden sind. Vor dem Beginn von Flächenabtragungen sind die Reiss-Engelhorn-Museen zu informieren, so dass eine „harte Prospektion" (Einsatz eines Baggers mit zahnloser Schaufel und archäologischer Begleitung) durchgeführt werden kann. Sollten sich Hinweise auf archäologische Strukturen im Untergrund ergeben, so sind vor Baubeginn sachgerechte Ausgrabungen durchzuführen, um die eventuell vorhandene archäologische Substanz zu bergen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26 Denkmalpflege als höhere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen . (§ 20 DSchG BW i.V.m. § 27 DSchG BW)

11 Grundwassermessstellen

Die im Plan verorteten Grundwassermessstellen müssen im Zuge der Baumaßnahme geschützt werden, in die Außenanlagen bzw. die Fahrwege integriert und dauerhaft erhalten bleiben. Die Zugänglichkeit für städtische Bedienstete oder deren Beauftragte ist auch nach Baufertigstellung zu gewährleisten. Sofern aus planerischen Gründen die Messstellen unvermeidlich überbaut werden müssen, ist in Abstimmung mit der Unteren Altlastenbehörde der Stadt Mannheim gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Sofern die Grundwassermessstellen überfahrbar ausgerüstet oder sonst wie verändert werden müssen, ist eine erneute Höhenfeststellung (Nivellement) erforderlich. Alle Messstellen sind im Zuge der Baumaßnahme vor Zerstörung zu schützen. Alle übrigen Messstellen sind fachgerecht zurückzubauen. Dies wird im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung geregelt.

12 Artenschutz

Die Projektwirkungen wurden vor dem Hintergrund der §§ 14 und 44 BNatSchG begutachtet. Zur Vermeidung und Minderung wurde von der Stadt Mannheim eine spezielle Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme nach Guidance Document der EU, Version 5, 2006) entwickelt, die sich eingriffsnah im Plangebiet befindet und die die Entwicklung von Lebensräumen für betroffene Arten, insbesondere der Mauereidechse (Podarcis muralis), vorsieht.

13 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zugrunde:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

14 Planzeichnung

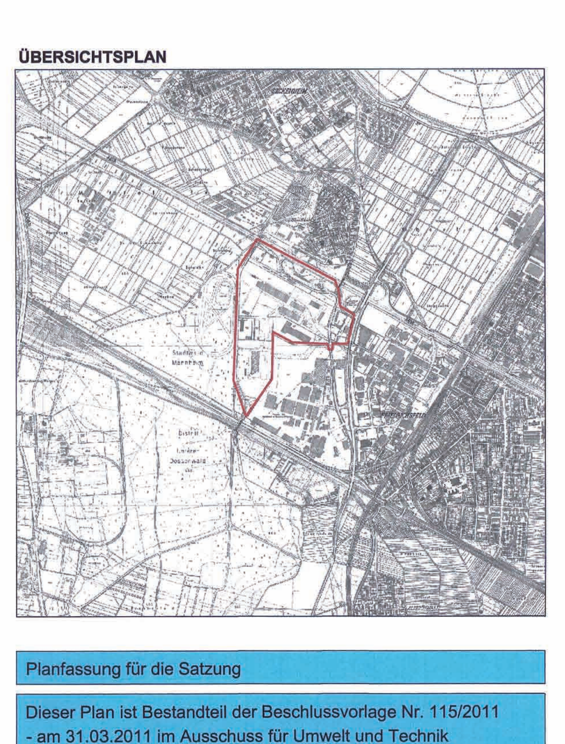
Längenmaße und Höhenangaben sind in Metern angegeben.

IV Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Fernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG BW)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG BW)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) - 16. BImSchV
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN



Planfassung für die Satzung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 115/2011
- am 31.03.2011 im Ausschuss für Umwelt und Technik
- am 19.04.2011 im Gemeinderat

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	13.11.2007
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.11.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.09.2008 - 06.10.2008
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.09.2008 - 15.10.2008
Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	03.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.11.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2009 - 22.12.2009
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.11.2009 - 31.12.2009
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	11.03.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	19.03.2010 - 09.04.2010
Beteiligung der Behörden	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	09.04.2010 - 23.04.2010

Mannheim, 6.07.11
FACHBEREICH STÄDTEBAU
(Unterschrift)

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 20.10.2010
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 19.04.2011
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 13.7.11
OBERBÜRGERMEISTER
(Unterschrift)

Mannheim, 11.07.2011
BÜRGERMEISTER
(Unterschrift)

(Siegel: Stadt Mannheim)

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 21.07.2011 in Kraft getreten.

Mannheim, 21.07.2011
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i.A. (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN 66.26

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO)
~~UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN~~

INDUSTRIEGEBIET FRIEDRICHSFELD-WEST
IN MANNHEIM - FRIEDRICHSFELD
SATZUNG, STAND 20.10.2010

MASSSTAB 1 : 1500
(siehe Maßkette)

60.14.0 - 66.26 61.26.1 - 66.26