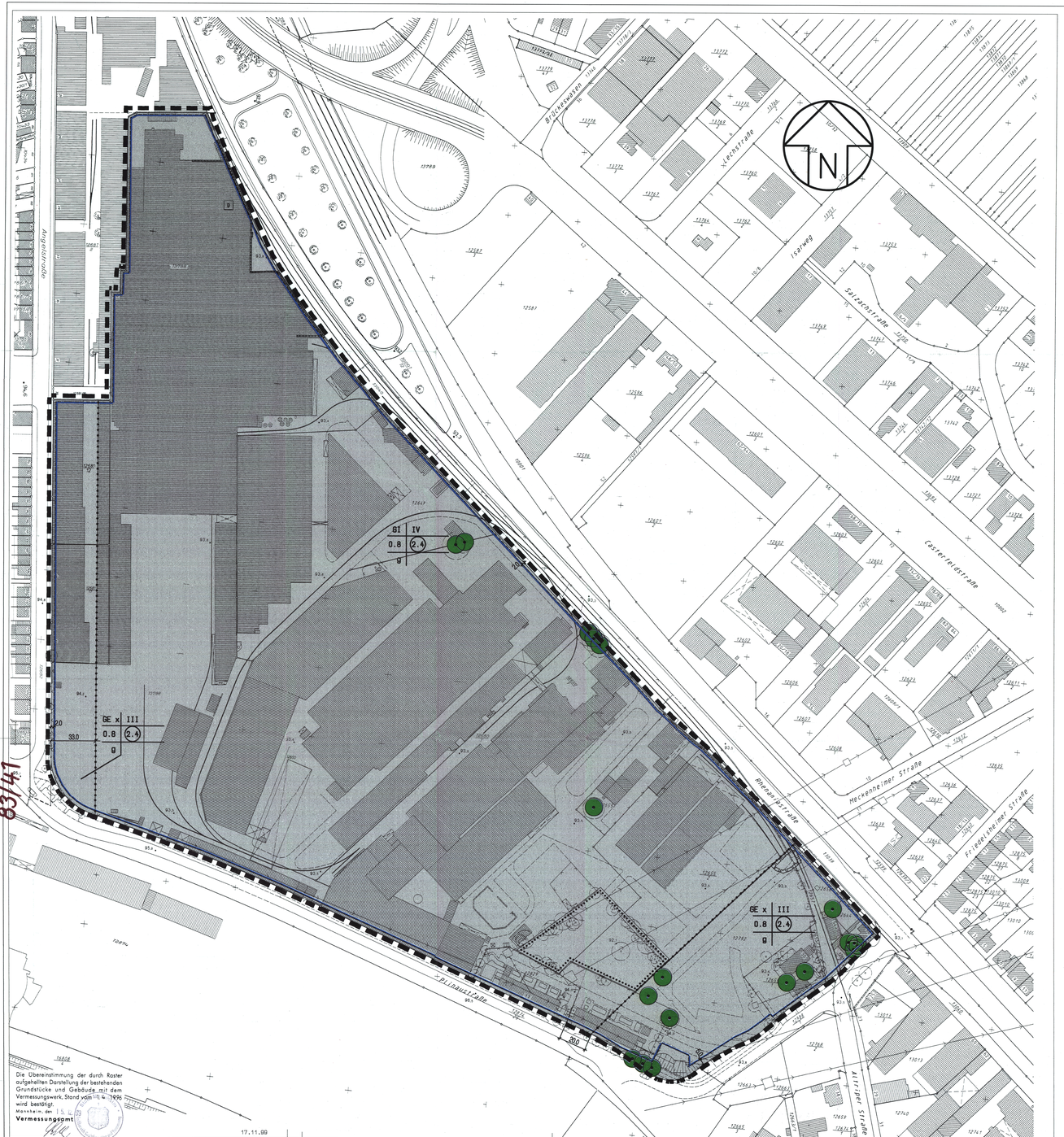



Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 11.4.1996 wird bestätigt.
Mannheim, den 15.6.99
**Vermessungsamt**

Ltd. Stadtvermessungsrätin

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE – eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- g – geschlossene Bauweise
- 0,8 – Grundflächenzahl
- 2,4 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse
- zu erhaltender Baum
- Fläche mit Erhaltungsbindung für vorh. Vegetation, bei Überbauung siehe Nr. 12.5 Begrünung der Grundstücke (GI)
- mit Fahrrechten belastete Fläche
- 5,0 – Maßlinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Industriegebiet GI

a) Im GI - Gebiet sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze
§ 9 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichtspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3, Nr.1).

c) Im Industriegebiet nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe,
Öffentliche Betriebe (§9 Abs. 2 Nr.1 BauNVO),
Tankstellen (§9 Abs. 2 Nr.2 BauNVO),
Anlagen für kirchliche-, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs.3, Nr 1 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §17 (1) BauNVO mit 0.8 als Obergrenze festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 17 (1) BauNVO mit 2,4 als Obergrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße ist mit 4 Vollgeschoßen gemäß § 16 Abs.2, Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

4. Art der baulichen Nutzung

4.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE x

a) Im GE x - Gebiet sind zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

b) Im GE x - Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ( § 8 Abs.3, Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

c) Im GE x - Gebiet sind nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr.4 BauNVO),
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO),
Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §17 (1) BauNVO mit 0.8 als Obergrenze festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 17 (1) BauNVO mit 2,4 als Obergrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße ist mit 3 Vollgeschoßen gemäß § 16 Abs.2, Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

6. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird geschlossene Bauweise festgelegt (§ 22 Abs.3 BauNVO).

7. Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen nicht zulässig.

8. Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1, Nr.1 BauNVO

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme, Gas, Wasser dienen, sowie die zur Ableitung von Wasser notwendigen Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO und § 9 Abs.4 BauGB

9.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs.1, Nr. 26 und § 74 Abs.1 und Abs. 3, Nr.1 LBO

Durch Straßenerhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

9.2 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1, Nr 1-3 LBO

9.2.1 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung

9.2.2 Dachaufbauten

Die festgelegte Höhe darf durch Giebelbauten (Laternen, Oberlichter, Sheddachformen und elektrischen Anlagen) durchbrochen und gestaltet werden.

9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO

9.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2.5 m als bepflanzter Maschendraht, Metall- oder Holzzaun und als begrünte Mauer zulässig.

9.3.2 Befestigte Flächen

Flächen innerhalb des bebauten Bereiches, die nicht durch Baukörper überdeckt werden, und für die keine Bepflanzungen nach Nr. 12 der grünordnerischen Festsetzungen durchgeführt werden müssen, sind wasserdurchlässig zu gestalten, wenn durch die Nutzung keine Gefährdung von Boden und Wasser ausgeht. Ausnahmsweise sind asphaltierte Flächen (Zufahrten, Wege, Abdichtungsflächen) nach Nachweis zulässig.

9.3.3 Werbeanlagen

Zulässige Außenwerbung auf der Fassade:

- als beleuchteter Schriftzug bis max. 1.00 m Höhe
- als beleuchtetes Emblem/Firmensymbol bis max. 2.00 m Höhe

Nicht zulässig ist :

- Aussenwerbung an den Gebäudeseiten bzw. in den Dachzonenbereichen, die der offenen Landschaft zugewandt sind.

10. 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 verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt 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 EL, sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85Ïge SO-2- 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 der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen, die der 1.BImSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bzgl. der SO-2 Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsabgrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger. Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

11. Umweltschutz
§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

11.1 Lärmschutz

In den GE x - Gebieten sind an den, den Verkehrslärmquellen, Angelstraße, Rheinauestraße, Rheinaniestraße / Rheinbahn und der Altriper Straße zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

12. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 1 Abs.5, § 1a, § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 und Abs.1a und § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO.

12.1 Begrünung allgemein

Die mit ● gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit diese nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen. Die Bäume, die entfallen müssen, sind gemäß § 1a Abs.3 BauGB durch landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen auszugleichen.

12.2 Begrünung der Stellplatzanlagen

In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß den schriftl. Hinweisen Nr.2.2 und Nr. 2.8 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. PKW-Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, wahlweise mit Schotterrasen, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, sowie mit Rasengittersteinen anzulegen.

12.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 15°) einschließlich der Garagen sind -soweit es die technische Nutzung der Gebäude ermöglicht- extensiv gemäß den schriftlichen Hinweis Nr.2.7 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

12.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 20 $m^2$ sind -soweit es die technische Nutzung der Gebäude ermöglicht- zu begrünen. Die Pflanzung muß direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.

12.5 Begrünung der Grundstücke (GI)

Der mit der Signatur ********** umrandete Feldgehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern in GI-Gebiet ist unter Berücksichtigung seiner Biotopfunktion zu erhalten und lediglich unter den Aspekt der Gefahrenabwehr auf benachbarte Industrienutzungen zu pflegen. Fachgerechte Rückschnitte zur Bestandserhaltung sind zulässig.

Bauliche Maßnahmen, die trotz des Vermeidungsgrundsatzes im Rahmen der getroffenen Baufestsetzungen (GRZ mit 0,8 als Obergrenze) zu einem zulässigen Eingriff in den Feldgehölzbestand führen, sind gesondert auszugleichen. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis der Bestandsbewertung zum Bebauungsplanentwurf. Der Kompensationsnachweis ist mit dem Bauantrag erforderlichenfalls auch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß §1a, Abs. 3 BauGB zu erbringen.

12.6 Begrünung der Grundstücke (GEx)

Die nicht Überbauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung (Vorgärten) sind unter Verwendung von Sträuchern/Heistern gemäß den schriftlichen Hinweis Nr. 2.8.2 und Bodendeckern gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht als Zufahrt benötigt werden. Für die gekennzeichneten Baumstandorte an der Nutzungsgrenze zum GI-Gebiet sind großkronige Bäume gemäß den schriftlichen Hinweisen Nr. 2.2 und Nr. 2.8.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Beidseitig jeder Zufahrt ist ein großkroniger Baum gemäß den schriftlichen Hinweisen Nr. 2.2 und Nr. 2.8.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Alternativ ist auf den rückwärtigen, nicht Überbauten Grundstücksflächen auf je 100m Fläche ein großkroniger Baum gemäß den schriftlichen Hinweisen Nr.2.2 und Nr.2.8.1 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pro Grundstück ist an einer seitlichen Grundstücksgrenze, soweit keine Grenzbebauung durchgeführt wird, ein mindestens 2 m breiter Streifen gemäß den schriftlichen Hinweisen Nr. 2.3 und Nr. 2.8.2 dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken wahlweise bestehend aus Hainbuche, Weißdorn oder Liguster einzugrünen. Die Pflanzung ist gemäß dem schriftlichen Hinweis Nr. 2.3 auszuführen.

## IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Allgemein

1.1 Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

1.2 Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim zu verständigen.

1.3 Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 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).

1.4 Im Plangebiet befinden sich kulturdenkmalverdächtige Gebäude (z.B. an der Rheinaniestraße).
Vor einer baulichen Veränderung an diesen Gebäuden ist die Denkmalschutzbehörde (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Durmersheimer Strasse 55, 76185 Karlsruhe) einzuschalten.

1.5 Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmals ist in jedem Fall eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.6 Im gesamten Gebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw.der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren ist eventuell notwendig. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaidring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.

1.7 Im Plangebiet verläuft im Süden entlang des räumlichen Geltungsbereiches eine 220 kV - Freileitung. Bei Bauvorhaben, deren überbaubare Grundstücksflächen in der Nähe der Freileitung liegen, ist grundsätzlich die Badenwerk AG anhand von Antragsplänen anzuhören.

1.8 Großflächige Metallverkleidungen könnten den Hörfunk- und Fernsehempfang beeinträchtigen und sind deshalb zu vermeiden.

2. Gründordnung

2.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

2.2 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18916 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

2.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten Strauch 3 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150 cm, bzw. Heister 3 x verpflanzt, m. Ballen 125 -150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18916 zu pflanzen.

2.4 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.

2.5 Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG BW) sind folgende Auflagen zu erfüllen:
In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumassnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodSchG gewährleisten (Schüttöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung , Verdichtung etc.).
Erdaushub,der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

2.6 Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.

2.7 Die "Extensive Dachbegrünung" ist mit einer Erdsubstratschicht von mindestens 8 cm Dicke mit Regenwasseranstau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.

2.8 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher:

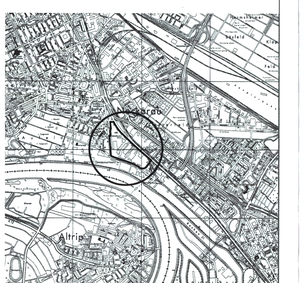
2.8.1 Bäume:

| | |
|---|---|
| Tilia tomenosa | Silberlinde |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Acer platanoides | Spitzahorn |

2.8.2 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Kätzchenweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

ÜBERSICHTSPLAN




# BEBAUUNGSPLAN

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

STADT MANNHEIM

## für das Gebiet Kabel und Draht in MA - Neckarau

MASSSTAB 1 : 1000 NR. 83/41

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 19.07.1995 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 06.11.1995 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | | |
| Planauslegung | vom 09.11. bis 23.11.98 | |
| Bürgerversammlung | am | - |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 15.05. bis 01.07.98 | |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 08.06.1999 |
| Plan + Begründung (Stand : 14.10.1999) | | |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 18.06.1999 |
| Planauslegung | vom 25.06. bis 26.07.99 | |

Mannheim , den 15.12.1999 Stadtplanungsamt

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den . 199

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 14.10.1999) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 3.2.2000 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 3.2.2000 Mannheim, den 3.2.2000
OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 07.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim , den 7.7.2000 STADT MANNHEIM Fachbereich Bauverwaltung Stadtbaudirektor