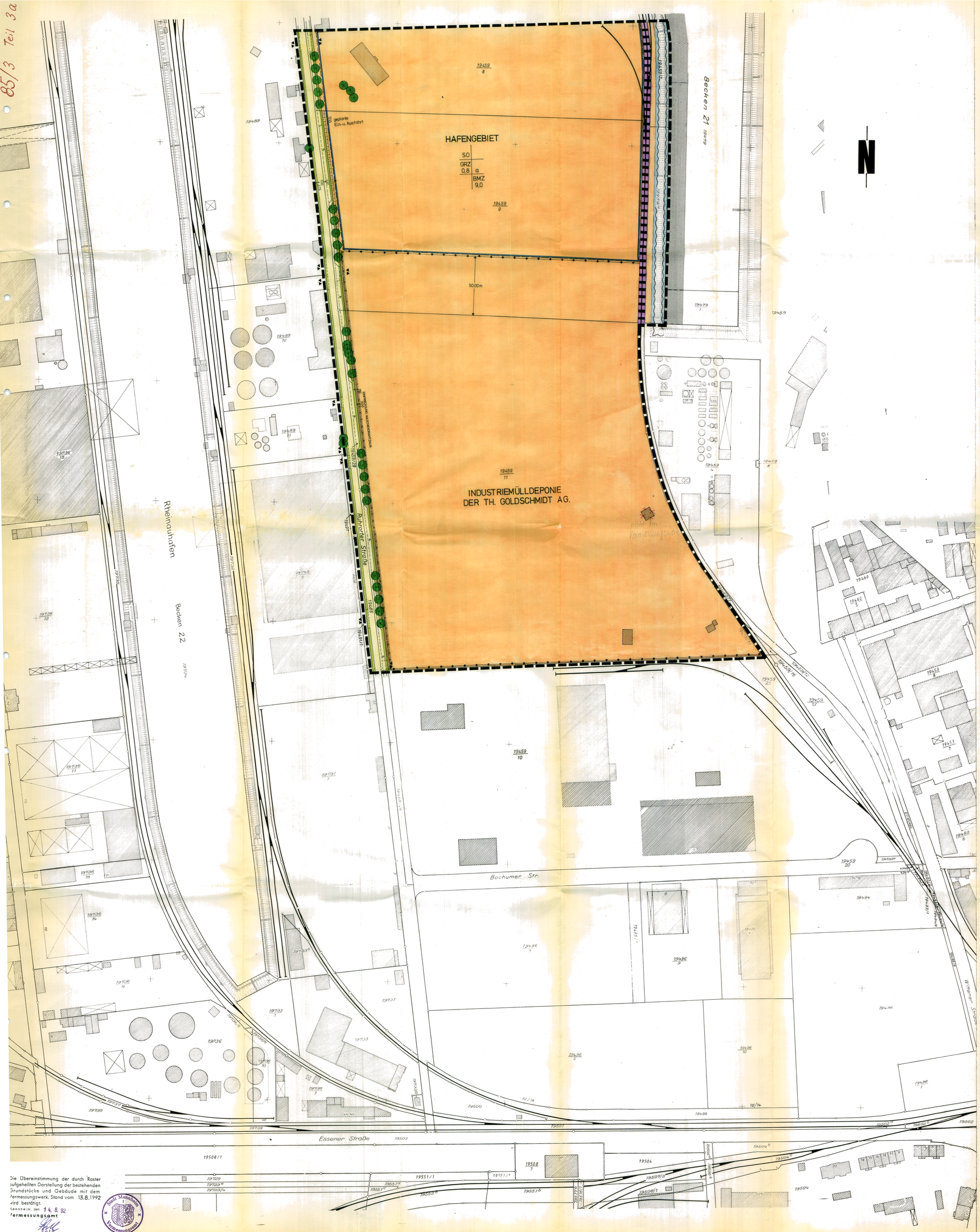
85/3 Teil 3a



Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 13.8.1992 wird bestätigt.
Mannheim, den 14.8.92
Vermessungsamt
Feth
Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim Vermessungsamt

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

- Sonderbauflächen
- SO — Sondergebiet Hafen
- GRZ — Grundflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Industriebahnfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
- vorhandene Einzelbäume oder Baumgruppen, die zu erhalten sind
- geplante Baumreihe, Baumgruppe und Einzelbäume Hochstämme mit hochangesetzter Krone (z. B. Spitzahorn) Pflanzabstand mind. 10,00 m
- geplante Sichtschutzpflanzung, Höhe max. 2,50 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Baumstreifen
- Parkstreifen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen

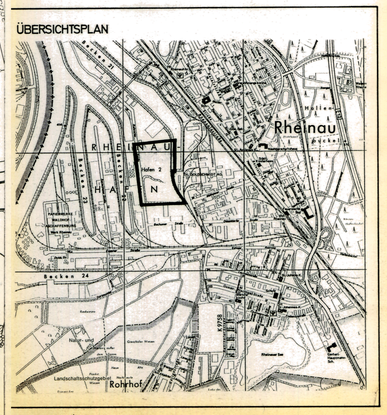
SCHRIFTLICHE HINWEISE

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. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

ÜBERSICHTSPLAN



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 BauGB)

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.

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 BauGB)

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

4. BAUWEISE (§ 9 (1) BauGB)

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 3,00 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 4.1 und 4.3 zusätzlich zu der Mindestabstandsfläche die Abstandsflächen nach § 6 LBO einzuhalten.

4.5 Die max. Schütthöhe der Deponiehalde darf 117,00m ü. NN nicht überschreiten.

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

5.1 Für je 5 Stellplätze auf dem Werksgelände ist ein Baum zupflanzen.

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) BauGB)

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

Exemplar:
STADT MANNHEIM
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

BEBAUUNGSPLAN

STADTKREIS MANNHEIM

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 40 GemO)

BEBAUUNGSPLAN NR. 85/3 TEIL 3a GRUNDSTÜCKE NR. 19459/8, 19459/9 UND 19459/11 ÖSTL. DER RUHRORTER STR. IN MANNHEIM RHEINAUHAFEN

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85/3 TEIL 3

MASSSTAB 1:1000 — TEIL 3a — NR. 85/3

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 15.5. 1990	
Öffentliche Bekanntmachung	am 25.5. 1990	
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Planauslegung	vom 28.5.	bis 15.6. 1990
Bürgerversammlung	am ——	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 14.2.	bis 24.3. 1990
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 19.2. 1991	
Öffentliche Bekanntmachung	am 5.4. 1991	
Planauslegung	vom 15.4.	bis 15.5. 1991

Mannheim, den 20.11.90 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den 13.10.93 Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 20.11.90) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 30.6.92 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 20.10.93 OBERBÜRGERMEISTER — Mannheim, den 20.10.93 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 29. Okt. 1993 rechtsverbindlich geworden. In Vertretung

Mannheim, den 29. Okt. 1993 BAUVERWALTUNGSAMT