Die Übereinstimmung der durch Raster aufgeheilten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.6.1992 wird bestätigt

Mannheim, den 20.06.94

Vermessungsamt

Fath
Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim Vermessungsamt

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Gewerbliche Bauffläche
- GE_x 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_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; Fachmärkte (Spielwaren, Computer, Drogerien) und Betriebe, die zur Versorgung des Gebietes dienen (Läden).

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 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 m² 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 m² sind zu begrünen.

3.4 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen.

3.5 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. HOHE 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 Gebäue : 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 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 85 %ige 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 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.

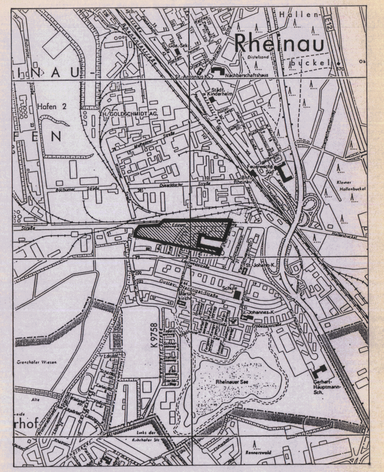
8. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 1,0 m, Schutz 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.

GEÄ. MAI 94 GA.
GEZ. MÄRZ 1993 KN. | GEÄ. MAI 1993 KN. | GEÄ. JUNI 1993 KN. | GEÄ. OKT. 1993 WÖ. | GEÄ. FEB. 94 WÖ.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN

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

STADT MANNHEIM

EDINGER RIEDWEG IN MANNHEIM – RHEINAU

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 87/12 u. 87/12a

MASSSTAB 1:1000 NR 87/12b

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) Plan + Begründung (Stand Febr. 1994)	am 22.2.1994	
Öffentliche Bekanntmachung	am 25.2. u. 4.3.94	
Planauslegung	vom 7.3.	bis 6.4.94

Mannheim, den 20.06.1994 — STADTPLANUNGSAMT / STADTDIREKTORIN

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 — gez. Widder, OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 15.07.1994 — gez. 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