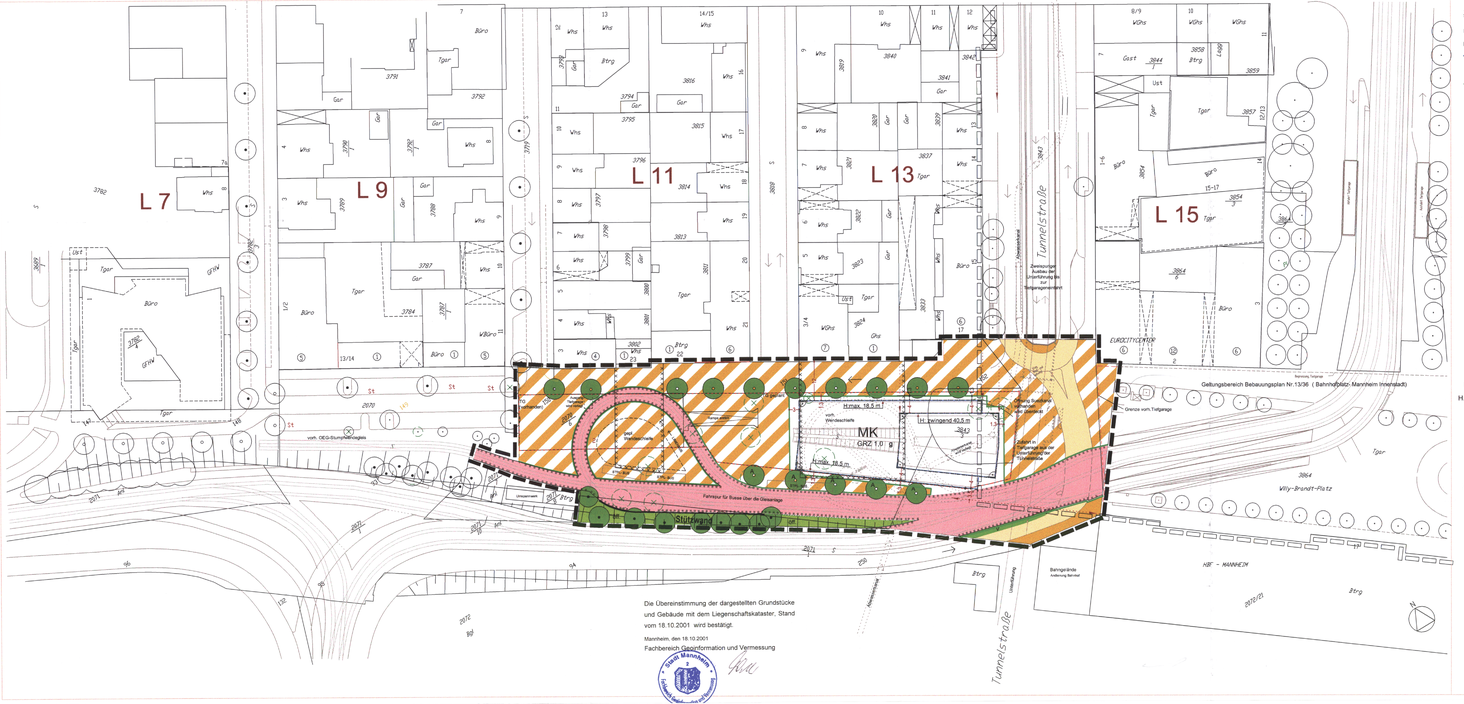


Die Übereinstimmung der dargestellten Grundstücke und Gebäude mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 18.10.2001 wird bestätigt.

Mannheim, den 18.10.2001

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze Bebauungsplan Nr. 13/36 (Bahnhofplatz- Mannheim Innenstadt)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn und Gehweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Umgrenzung Fläche für Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)

Fläche für Straßenbahnen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Böschung

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Verkehrsgrün

Bäume zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Standortfestlegung im Rahmen der Freiraumplanung

Wegfallende Bäume

MK
g
GRZ z.B. 1,0
H. max. 18,5 m
H. zwingend 40,5 m

Kerngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 7 BauNVO)
Geschlossene Bauweise - gemäß Textziffer A.3
(§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Grundflächenzahl gemäß Textziffer A.2.1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Zulässige Höhen gem. Planeinschrieb als Höchstgrenze z.B. max. 18,5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Höhen zwingend gem. Planeinschrieb z.B. zwingend 40,5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

ZEICHNERISCHE HINWEISE:

Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Nachbarbebauung z.B. 6 Vollgeschosse

Grundstücksgrenze - vorhanden

Baufluchten - Bezugslinien

Altlasten

Rechter Winkel

Gebäude geplant

Fahrtrichtung

Stützwand

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1-3, 5 und 6 BauGB

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

1.1. Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme der unter Punkt 1.3 aufgeführten Nutzungen.

1.2 Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nur an der Nordseite des Gebäudes zulässig.

1.3 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:
-sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
-Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Erdgeschoß folgende Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
Automatenspielhallen,
Spielsalonas,
Peep- Shows, Video-Peep-Shows und
Betriebe in denen Sex-Filme vorgeführt werden wie Gaststätten, Sex-Shops, Videothaken.
-Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, sowie Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

A. 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1. Grundflächenzahl (GRZ): 1,0

2.2. Statt durch eine Geschossflächenzahl oder die Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Gebäudehöhe (Wandhöhe) bestimmt (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO).
Die zulässige Höhe ist in der Planzeichnung für die einzelnen Baukörper festgesetzt. Sie beträgt, jeweils gemessen zwischen OK Baugrubkiller und der Traufkante:
für den Basis-Baukörper OK maximal 18,5 m
für den Turm-Baukörper OK zwingend 40,5 m.
Die Baugrubhöhe wird mit 86,50 m ü. NN festgesetzt.

Mit Dachaufbauten, die an min. 3 Seiten von der Gebäudeaussenwand um min. 4 m zurückgestaffelt sind darf die Höhe über max. 25% der Grundfläche geringfügig überschritten werden.

2.3. Auf der Westseite darf die Baugrenze mit einer Treppenanlage in einer Tiefe von max. 1,5 m und einer Breite von max. 5,2 m überschritten werden.

2.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen und an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

A. 3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die "geschlossene Bauweise". Maßgebend sind die in der Bebauungsplanzeichnung für die jeweiligen Höhen festgesetzten Baugrenzen.

A. 4 **Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1. Rampenzufahrten sind an den in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Stellen anzulegen.

4.2. Der für das Fahrdienstpersonal der MVV erwartzweise vorzusehende Aufenthaltsraum ist in einem eingeschossigen Pavillon mit einer Grundfläche von max. 30 m² unterzubringen.
Der Standort ist im Rahmen der Außenbereichsplanung festzulegen.

4.3. Im Geleise ist ein Standort für Depotcontainer zur Wertstofftrennung vorgesehen.
Der Standort ist im Rahmen der Außenbereichsplanung festzulegen.

A. 5 **Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV 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.
Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie von anderen Brennstoffen zugelassen werden, wenn die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (blauer Engel) genügt.
Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Meßstelle i.S. d. § 26 BImSchV nachzuweisen.

A. 6 **Festsetzungen zur Begrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 9 NatSchG B-W)

6.1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

6.2. An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind hochstämmige standortheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Vorzugsweise sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung: Platanus acerifolia Platane
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde

6.3. Flache oder fast geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind zu begrünen.

A. 7 **Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind an dem geplanten Gebäude die den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume lautdicht und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

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

B SCHRIFTLICHE HINWEISE

B. 1 Das Untersuchungsgebiet liegt in einem stark bombardierten Bereich. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher müssen vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Überprüfungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg erfolgen.

B. 2 Wegen nicht kommunaler Altablagerungen soll vor Beginn der Auskiubarbeiten mit der Abfallberatung der Stadt Mannheim, Tel. 293-5134, Kontakt aufgenommen werden.

B. 3 Für das Plangebiet wurden von der Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Technologie, Reutemann, Mannheim, orientierende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Vor Baubeginn sind die in den Altlastenuntersuchungen aufgeführten Erkundungsmaßnahmen einzuschließen. Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von weiteren Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

B. 4 Wichtige Maßnahmen des Bodenschutzes während der Baumaßnahme sind:
- Kein Verfüllmaterial im Bauzeitenbereich.

B. 5 Gefwege sollen weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) versehen werden.

B. 6 Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Dimmerstraße Straße 55, 76159 Karlsruhe, zu melden.
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verlängerung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
Über den Beginn der Erdarbeiten ist das Landesdenkmalamt frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

B. 7 Für die Baumpflanzungen sind standortheimische Hochstammbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" in einer Pflanzgröße gem. DIN 18916 vorzusehen.

B. 8 Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kitteiberger, Ludwigshafen, durchgeführt.

B. 9 Zur Verlegung der Wendeschleife und deren Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung wurde ein Erschütterungsgutachten durch das Ingenieurbüro Fischer, Karlsruhe, erstellt.

B. 10 Die Deutsche Telekom ist zur Koordination des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes frühzeitig (6 Monate vorher) über den Umbau an den Verkehrsflächen zu informieren. (Ansprechpartner: Telekom AG Karlsruhe Tel. 0721/391-6152).

B. 11 Die Bahn AG weist darauf hin, daß Ersatzansprüche wegen Erschütterungen oder Emissionen aus dem Bahnbetrieb nicht geltend gemacht werden können.

B. 12 Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

B. 13 Bei der Ermittlungen der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

B. 14 Die Belange der Feuerwehr sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Zufahrtsmöglichkeiten zum Gebäude auch mit Drehleitern der Gleisanlagen der Staatbahn.

B. 15 Hinweis zur schriftlichen Festsetzung A.7
Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 5, genannten Anhaltswerte für ansatzweiende Innenschallpegel (gültig für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

B. 16 Im Bereich der Tunnelstraße befindet sich eine LWL-Trasse der Arcor AG. Vor Baustilllgkeiten in diesem Bereich ist die Vertriebsstelle der ARCOR AG & Co Schockenriedstraße 7 in 70565 Stuttgart einzuschalten.

B. 17 Eine Richtfunkverbindung zwischen Polizeipräsidium in L 6.1 und Dienstgebäude in der Steubenstraße führt in ca. 20 m Höhe im westlichen Bereich über das Baugrundstück. Diese Verbindung darf durch beplante Anlagen nicht gestört werden. Dies gilt auch für nicht zu genehmigende Anlagen und auch für Anlagen während der Bauphase.
Betreiber der Richtfunkstrecke ist die Fachdienststelle im Polizeipräsidium Mannheim.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)**

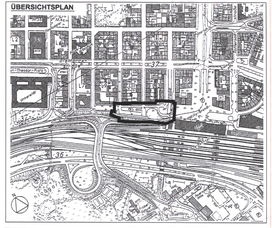
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)**

4. **Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08. 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760)**

STAND : 18. SEPTEMBER 2001

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN

STADTKREIS MANNHEIM

Satzung (gem § 10 BauGB I.V. mit §4 GemO)

BEBAUUNG DER WENDESCHLEIFE AM HAUPTBAHNHOF
MIT
TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 13/36

Maßstab: 1:500

Nr. 13/38

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am	13.03.2001
Öffentliche Bekanntmachung	am	16.03.2001
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)		
Planauslegung	vom	19.03.01 bis 02.04.01
Bürgerversammlung	am	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom	16.03.01 bis 23.04.01
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.06.2001
Plan und Begründung (Stand: 10.05.2001)		
Öffentliche Bekanntmachung	am	16.06.2001
Planauslegung	vom	25.06.01 bis 24.07.01

Mannheim, den 8. 10. 01

FACHBEREICH STADTBAU

☒ Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich

☐ Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Vermerk des Regierungspräsidiums:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 10.05.01) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.06.01 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 26. 10. 2001 Mannheim, den 26. 10. 2001

OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 26. 10. 01 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 26. 10. 01

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG