

BEBAUUNGSPLAN

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

**HOTEL AM ROSENGARTEN****(TEILÄNDERUNG DES RECHTSGÜLTIGEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 41/8)**

MASSTAB 1: 500

NR. **41/8.1****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 4.06.91
Öffentliche Bekanntmachung	am 4.12.92
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 7.12.92 bis 23.12.92
Bürgerversammlung	am 10.12.92
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 25.03. bis 20.04.93
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 07.07.1993)	am 17.08.93
Öffentliche Bekanntmachung	am 20.08.93
Planauslegung	vom 30.08. bis 30.09.93

Mannheim, den 07.07.1993

STADTPLANUNGSAMT
STADTDIREKTORIN**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 07.07.1993) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 14.12.1993 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den . . . 199

Mannheim, den . . . 199

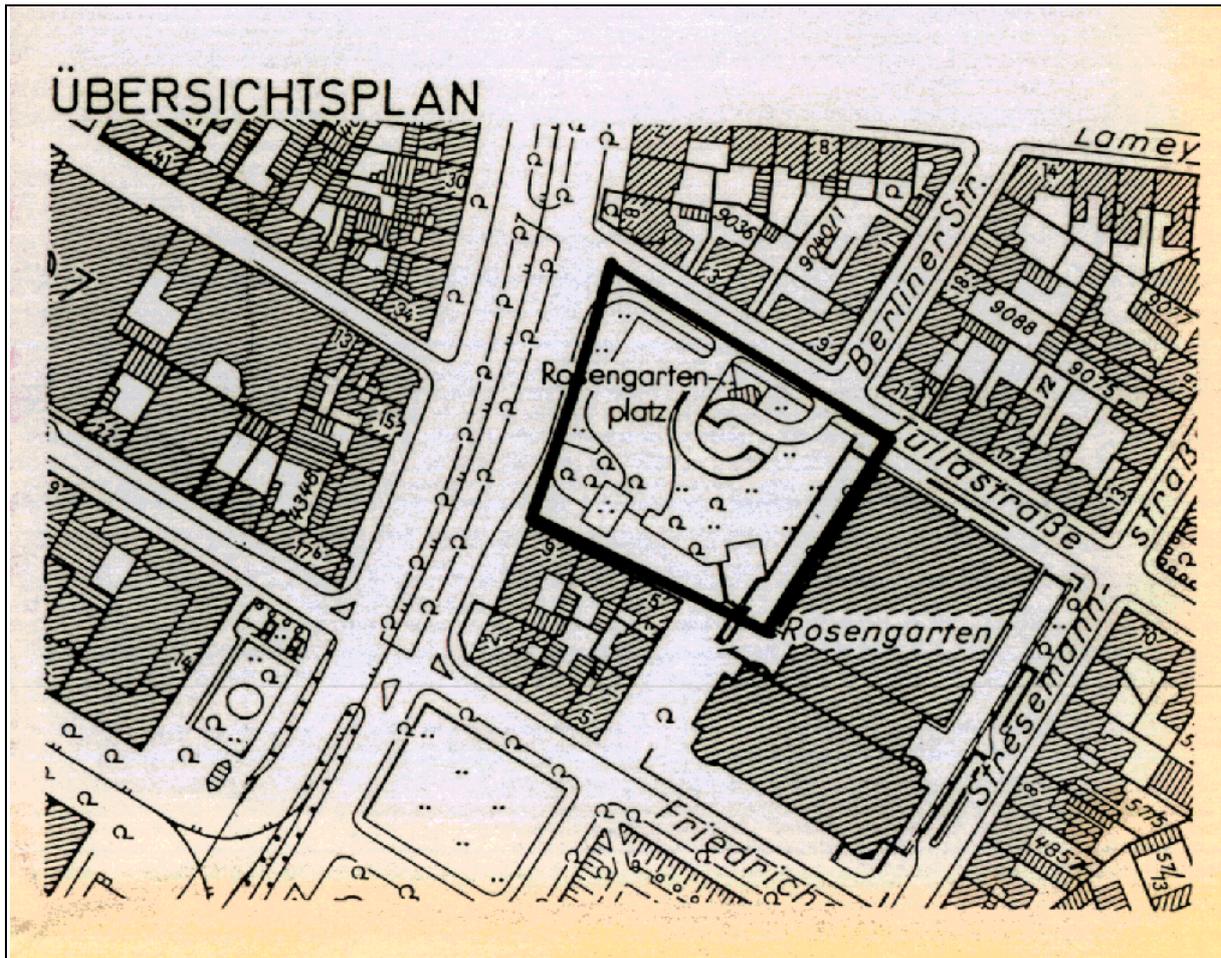
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am . . . 199 rechtsverbindlich geworden.

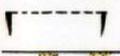
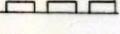
Mannheim, den . . . 199

BAUVERWALTUNGSAMT



I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

MK	Kerngebiet	
1,0	Grundflächenzahl	
g	geschlossene Bauweise	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
H _{max} 22,1m	Höhe der Gebäude	
TGa	Tiefgarage	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	
	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgarage und Andienung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bäume zu erhalten	
	Bäume zu entfernen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorhandene Grundstücksgrenze
G	Gehweg
R	Radweg
95,8	Bezugspunkt für alle Höhenangaben = 95,80 m über NN

III. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung

Es wird für das gesamte Grundstück "Kerngebiet" (MK) nach § 7 BauNVO mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

1.1 Zulässig sind lt. § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.2 Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende im Kerngebiet zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

1.3 Die lt. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: Tankstelle ist lt. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Als Maß der Nutzung wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen 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 verändert 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 SO²-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 nach unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

4. Lärmschutz

Die Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden zum Teil um bis zu 9 dB(A) überschritten. Da aus städtebaulichen, aber auch aus technischen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden können, werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und zwar in der Form, daß bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 Ziff. 5 Tab. 8 und 9, zu treffen sind.

5. Begrünung des Grundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 4 BauGB i.V.m § 73 LBO)

5.1 Die im Bebauungsplan als erhaltenswert ausgewiesenen Bäume sind bei der Planung der Tiefgarage zu berücksichtigen (Mindestabstand 4,00 m).

5.2 Bei Flachdächern muß eine intensive Flachdachbegrünung nachgewiesen und dauerhaft unterhalten werden.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

6.1 Gebäudehöhen:

Festgesetzt werden folgende max. Höhen des Gebäudes:

22,10 m am Friedrichsring

19,50 m an der Tullastraße

22,10 m zum Kongreßzentrum

22,10 m bzw. 7 m am Rosengartenplatz

6.2 Verbindungssteg:

Die bauliche Verbindung bzw. witterungsunabhängige Passage zwischen Kongreßhotel und Kongreßzentrum Rosengarten ist transparent zu gestalten.

6.3 Werbeanlagen:

Außenwerbung ist auf der Fassade nur an den dem Friedrichsring und der Tullastraße zugewandten Seiten zulässig

- als unbeleuchteter Schriftzug,
- als beleuchteter Schriftzug in filigranen Einzelbuchstaben mit max. 80 cm Höhe.

6.4 Müllsammelbehälter:

Müllsammelbehälter sind in das Gebäude zu integrieren.

IV. Schriftliche Hinweise

1. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
2. 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.
3. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an ein Kulturdenkmal (Rosengarten) nach § 2 DschG und liegt in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals besonderer Bedeutung nach § 12 DschG (der Wasserturm). Die Projektplanungen und die Ausführungen sind mit dem Landesdenkmalamt Karlsruhe abzustimmen.