

STADTMANNHEIM<sup>2</sup>

# BEBAUUNGSPLAN 41.8.3

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

## ERWEITERUNG ROSENGARTEN IN MANNHEIM

### Satzung

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 41.8 und 41.8.1)

MASSSTAB 1 : 500

#### VERFAHRENSVERMERKE

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                       | am 16.03.2004             |
| Öffentliche Bekanntmachung                                     | am 29.04.2004             |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)                           |                           |
| Planauslegung  | vom 03.05. bis 17.05.2004 |
| Bürgerversammlung  | am 06.05.2004             |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 17.03. bis 02.04.2004 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)                         | am 13.07.2004             |
| Plan + Begründung (Stand: 16.06.2004)                          |                           |
| Öffentliche Bekanntmachung                                     | am 15.07.2004             |
| Planauslegung  | vom 26.07. bis 25.08.2004 |
| Mannheim, <i>27.05.05</i>                                      | FACHBEREICH STÄDTEBAU     |

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,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung  
(Stand: 10.11.2004) wurde unter Beachtung der gesetzlichen  
Verfahrensbestimmungen am 03.05.2005 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, *07.06.2005*Mannheim, *06.06.2005*

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß  
§ 10 BauGB am *16.06.05* rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, *17.06.05*

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

# Planzeichenerklärung

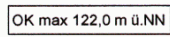
## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

|            |  |
|------------|--|
| <b>GR</b>  | Zulässige Grundfläche (Angaben in m <sup>2</sup> ) (§ 19 BauNVO)   |
| <b>GRu</b> | Zulässige Grundfläche unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Angaben in m <sup>2</sup> ) (§ 19 BauNVO) |


Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

 Unterkante als Mindestmaß (z.B.: 100,8 m ü.NN)


 Oberkante als Höchstmaß (z.B.: 122,0 m ü.NN)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
0,5 m unter OK Straßenverkehrsfläche 0,5 m unter OK Straßenverkehrsfläche/OK Geländeneiveau

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


 Flächen für den Gemeinbedarf


#### Einrichtungen und Anlagen


 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;  
hier: -Kultur- und Kongresszentrum- Rosengarten

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

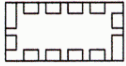
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Fußgängerzone Rosengartenplatz

### Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

**GF1**

Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) ohne Einschränkung

**GF2**

Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) mit Vorrang Andienungsverkehr

### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ladehalle  
(min. L: 65,0 m)

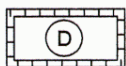
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Ladehalle (Mindestmaß für Gesamtlänge)

### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



zu erhaltende Bäume

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

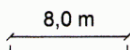


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen



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



Vermaßung in Metern (z.B. 8,0 m)

# Textliche Festsetzungen

## Beschlussanlage Nr. 4

- |            |   |                                   |
|------------|---|-----------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 BauGB</b>           |
| <b>1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1<br/>BauGB</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kongresszentrum Rosengarten“</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 5<br/>BauGB</b> |
|            | Die Fläche für den Gemeinbedarf, die unter der Geländeoberkante bis zur Baugrenze in die öffentliche Straßenverkehrsfläche hineinreicht, dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für Veranstaltungen, insbesondere für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen sowie für Kongresse und Ausstellungen. |                                   |
| <b>1.2</b> | <b>Allgemein zulässige Nutzungen</b>  |                                   |
|            | Zulässig sind:  |                                   |
|            | 1. Versammlungsstätten für die Durchführung von Veranstaltungen, insbesondere für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen, für Kongresse und Ausstellungen, sowie zugehörige Funktionsflächen und –räume,  |                                   |
|            | 2. Schank- und Speisewirtschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 300 m <sup>2</sup> ,  |                                   |
|            | 3. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen,   |                                   |
|            | 4. Anlagen zum Abstellen von Kfz.   |                                   |
| <b>2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1<br/>BauGB</b> |
|            | <b>Höhe der baulichen Anlagen</b>   | <b>§ 18 BauNVO</b>                |
|            | Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 20 % der Dachfläche überschritten werden.  |                                   |
|            | Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 8 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.  |                                   |
| <b>3</b>   | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2<br/>BauGB</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b>   | <b>§ 23 Abs. 5<br/>BauNVO</b>     |
|            | Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO, vorbehaltlich der Belange des Brandschutzes (Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Fluchtwege), zulässig.   |                                   |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <p><b>3.2 Überschreiten der Baugrenzen</b><br/> <b>- Treppenhäuser -</b></p> <p>Ausnahmsweise ist die Überschreitung der oberirdischen Baugrenzen zum Rosengartenplatz / Verlängerung Berliner Straße und zur Stresemannstraße für Treppenhäuser jeweils an maximal zwei Stellen auf jeweils maximal 10,5 m Breite um maximal 1,5 m zulässig.</p> <p><b>3.3 Überschreiten der Baugrenzen</b><br/> <b>- Sonnenschutz- / Vordachelement -</b></p> <p>Ausnahmsweise ist die Überschreitung der oberirdischen Baugrenzen zum Rosengartenplatz / Verlängerung Berliner Straße, zur Stresemannstraße und zum historischen Gebäude des Rosengartens um bis zu 3 m zur Anbringung eines umlaufenden Sonnenschutz- / Vordachelements in einer Höhe zwischen 114,75 m ü.NN und 115,25 m ü.NN zulässig.<br/> Eine massive Ausführung des Bauteils, z.B. als geschlossenes Betonelement, ist unzulässig.</p> <p><b>4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p><b>Dachbegrünung</b></p> <p>Die Dachflächen des Erweiterungsbaus sind zu mindestens einem Drittel zu begrünen. Ausgenommen sind die Dachflächen der Gebäudeteile, die dem Denkmalschutz unterliegen.<br/> Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen.</p> <p><b>5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</b></p> <p><b>Geh- und Fahrrecht (Radfahrer)</b></p> <p>Das Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit auf der im Plan festgesetzten Fläche gilt auf einer Breite von 2,5 m (GF1) ohne Einschränkung und auf einer Breite von min. 3,5 m (GF2) mit Vorrang für den Andienungsverkehr des Kultur- und Kongresszentrums.</p> <p><b>6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b></p> <p><b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b></p> <p>Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Ladehalle auf eine Gesamtlänge von mindestens 65 m zu verlängern. Die Tore der Ladehalle haben mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufzuweisen. Die sonstigen Außenbauteile sind so auszuführen, dass sich für diese Bauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB ergibt.</p> <p><b>II Hinweise</b></p> <p><b>1 Lärmpegelbereiche</b></p> <p>Aufgrund des umgebenden Straßenverkehrslärms ergeben sich an den der Tullastraße, der Stresemannstraße sowie dem Friedrichring zugewandten Fassaden Geräuscheinwirkungen, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 zuzuordnen sind. An der dem Friedrichsplatz zugewandten Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes sowie der dem Rosengartenplatz zugewandten Fassade dieses Gebäudes wird der Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 erreicht. Im Zuge des Bauantrags ist der Nachweis zu erbringen, dass der entsprechend der DIN 4109 erforderliche Schallschutz bei der Errichtung und Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durchgeführt wird.</p> | <p>§ 31 Abs. 1<br/> BauGB<br/> i.V.m.<br/> § 23 Abs. 3<br/> BauNVO<br/> i.V.m.<br/> § 23 Abs. 2 Satz 3<br/> BauNVO</p> <p>§ 31 Abs. 1<br/> BauGB<br/> i.V.m.<br/> § 23 Abs. 3<br/> BauNVO<br/> i.V.m.<br/> § 23 Abs. 2 Satz 3<br/> BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20<br/> BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21<br/> BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24<br/> BauGB</p> |  |
|--|---|---|--|

**2 Lärmschutz**

Zum Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Erweiterungsmaßnahme mit deren Nachbarschaft untersucht und, soweit erforderlich, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufzeigt.

**3 Städtische Fernmeldekabel**

Im Plangebiet liegen zwischen dem Kongresszentrum Rosengarten und dem Dorint-Hotel zahlreiche städtische Fernmeldekabel. Diese sind, soweit sie von den anstehenden Umbaumaßnahmen berührt werden, zu berücksichtigen.

**4 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zugrunde:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

**III Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG BaWü)

**Beschlussanlage Nr. 5****I Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BaWü § 74 LBO BaWü****1 Geltungsbereich § 74 Abs. 1 LBO BaWü**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 41.8.3 „Erweiterung Rosengarten“.

**2 Stellplatzeinschränkung § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO BaWü**

Die Anzahl der Stellplätze in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird auf max. 500 beschränkt.

**II Rechtsgrundlagen**


Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar).

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 620/2004.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom 2.5. MAI. 2005 wird bestätigt.



FafH

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

**Fachbereich Geoinformation und Vermessung**