VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	14.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.08.2013 bis 16.08.2013
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Bau Abs. 1 GB)	30.07.2013 bis 26.09.2013
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	19.11.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.12.2015 bis 15.01.2016
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.12.2015 bis 15.01.2016

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wegen Austausch der Planunterlagen in der zusätzlichen Bereitstellung der Informationen im Internet:

Öffentliche Bekanntmachung	23.12.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit erneute Planauslegung	30.12.2015 bis 01.02.2016
Erneute Beteiligung der Behörden	30.12.2015 bis 01.02.2016

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 15.10.2015 (Rs. C-137/14):

Öffentliche Bekanntmachung	31.03.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit erneute Planauslegung	08.04.2016 bis 09.05.2016

Satzungsbeschluss	26.07.2016

Mannheim, 16. Aug. 2016
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 31.02.2016 / 26.07.2016) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 22. AUG. 2016
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 18. Aug. 2016
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 01. Sep. 2016 in Kraft getreten.
Mannheim, 01.09.2016
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN 42.18

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung (gem.§ 74 LBO Baden Württemberg i.V. m. § 4 GemO)

POSTQUADRAT

IN MANNHEIM - SCHWETZINGERSTADT WEST

(Teiländerung / Ersatz des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 42.8 Teil 1 vom 02.12.1966)

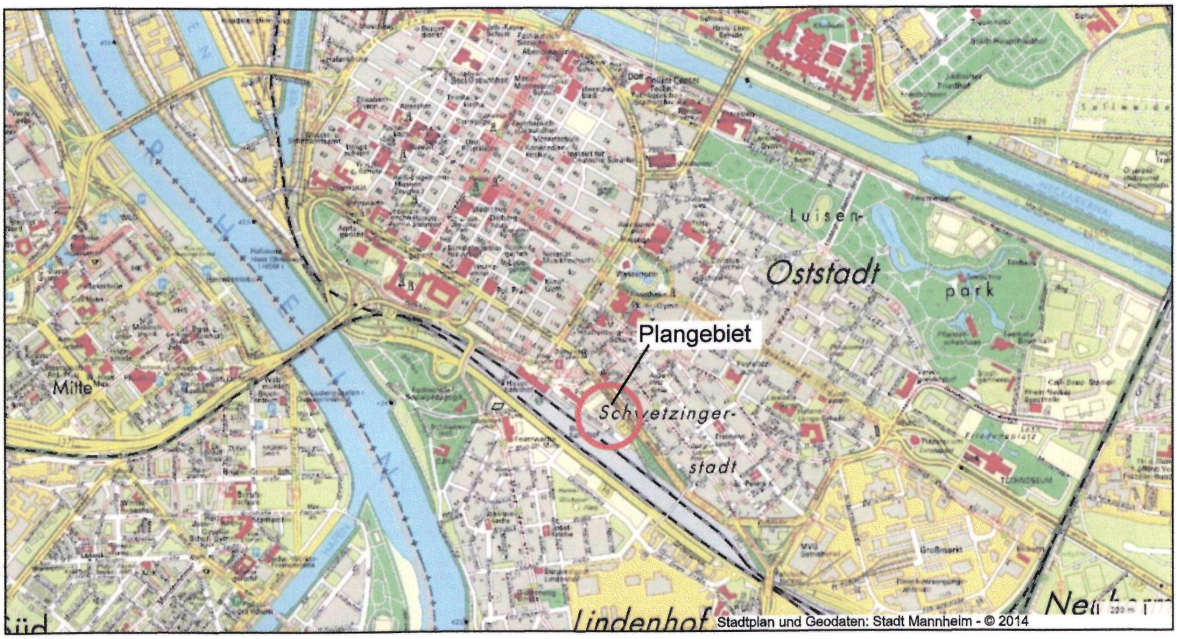
MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM
Fachbereich Stadtplanung

60.14.0 - 42.18 61.2.1 / O. Meinhardt

LEGB_42_18	Rechtskraft: 01.09.2016

LAGE IM STADTGEBIET



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 17.02.2015, wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung **Langer**
Stadtobervermessungsrat

Zu diesem BPlan besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. V 301/2016
Im AUT am 12.07.2016
Im GR am 26.07.2016

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebiets-art	Wandhöhe/ Gebäude-höhe
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl
Bau-weise	Dachform

MI	GHmax= siehe Planeintrag
0,6	3,0
o / g siehe Planeintrag	FD PD ≤10°

A PLANZEICHENERKLÄRUNG
Beschlussanlage 03

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V. mit § 19 BauNVO)
(3,0)	Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
GHmax=	Gebäudehöhe als Höchstmaß
GHmin=	Gebäudehöhe als Mindestmaß
95,12m ü.N.N.	Bezugspunkt 0,0m für Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
VI	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO) (einschließlich Geschosse, die nicht als Vollgeschosse nach LBO BW anzurechnen sind)

Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

AF x 0,5	Baulinie vor der vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten (siehe Textliche Festsetzungen)

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

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen und Verkehrsgrün

Bereich ohne Grundstücksein- und -ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

LPB V (tags)

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, z.B. LPB V (tags)

LPB VI (tags)
LPB V (tags)

Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, z.B. zwischen Lärmpegelbereich V und VI (tags)

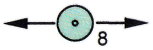
LPB IV (nachts)
LPB V (nachts)

Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, z.B. zwischen Lärmpegelbereich IV und V (nachts)

Keine öffenbare Fenster von Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 10.2)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

zu erhaltender Baum



Bereiche mit Anzahl (Beispiel) der zu pflanzenden Bäume

Sonstiges

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Ausschluss von Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen südlich der festgesetzten Linie

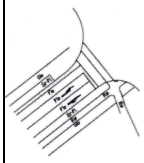
FD

Flachdach

PD max. ≤10°

Pultdach bis maximal 10°

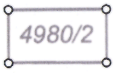
Informative Plankennzeichnungen (Keine Festsetzungen)



Aufteilung der Verkehrsflächen (Beispiel)

Unterirdische Gebäude / Durchgänge (Katastergrundlage -Beispiel-)

Gebäude mit Hausnummer (Katastergrundlgage -Beispiel-)



Grenzlinien mit Grenzpunkte der Flurstücke, mit Flurstücksnummern (Katastergrundlage -Beispiel-)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Beschlussanlage 04

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

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

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen und Wohngebäude südlich der in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 11.14 der PlanZV festgesetzten Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Fassaden entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und der verlängerten Kopernikusstraße).
- Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, südlich der in der Planzeichnung dargestellten Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Fassaden entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und der verlängerten Kopernikusstraße), dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

- Wohnungen im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Straßen, soweit die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mindestens 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Straße (Gehwegoberkante) liegt.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:
  - (Schnitt-)Blumen
  - Bastel- und Geschenkartikel
  - Bekleidung aller Art
  - Briefmarken
  - Bücher
  - Campingartikel
  - Computer, Kommunikationselektronik
  - Drogeriewaren
  - Elektrokleingeräte
  - Fahrräder und Zubehör
  - Foto, Video
  - Gardinen und Zubehör
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Haus-, Heimtextilien, Stoffe
  - Haushaltswaren/ Bestecke
  - Kosmetika und Parfümerieartikel
  - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
  - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
  - Leder- und Kürschnerwaren
  - Musikalien
  - Nähmaschinen
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Optik und Akustik
  - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
  - Pharmazeutika
  - Reformwaren
  - Sanitätswaren
  - Schmuck, Gold- und Silberwaren
  - Schuhe und Zubehör
  - Spielwaren
  - Sportartikel einschl. Sportgeräte
  - Teppiche
  - Tonträger
  - Uhren
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Waffen, Jagdbedarf
  - Wasch- und Putzmittel
  - Zeitungen/ Zeitschriften.
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution, sowie Einzelhandelsbetrieben in Form von Sexshops,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen im Erdgeschoss, bei denen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mindestens 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Straße (Gehwegoberkante) liegt, wenn diese keine Fenster zum öffentlichen Straßenraum hin haben
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

  Als Randsortimente können zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.
- Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung.
- sonstige Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika. Die Gebäudemindesthöhe entlang der Blockrandbebauung beträgt 18 Meter.

Bei allen Gebäuden kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten, aber nicht weniger als 1,5 m beträgt.

Ausnahmsweise kann bei den Gebäuden an der Reichskanzler-Müller-Straße, der Heinrich-von-Stephan-Straße und den Planstraßen (verlängerte Keplerstraße und verlängerte Kopernikusstraße) eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) mit einer Höhe von maximal 3 m zugelassen werden, wenn diese mind. 3 m gegenüber der Gebäudeaußenwand zurückversetzt sowie eingehaust sind.

2.2 Bezugshöhe

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der in der Planzeichnung vermerkte Punkt mit einer Geländehöhe von 95,20 m ü.NN festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.4 Maximal zulässige Geschosszahl

Es sind max. 6 Geschosse zulässig. Auf die maximal zulässige Zahl der Geschosse sind sowohl Vollgeschosse nach LBauO als auch darüber liegende Staffelgeschosse (nicht als Vollgeschoss anzurechnende Geschosse) anzurechnen.

2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird im Mischgebiet eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

2.6 Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 3,4 BauNVO)

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Abweichungen von den festgesetzten Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entlang der Reichskanzler-Müller-Straße kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und der Planstraßen (verlängerte Keplerstraße und verlängerte Kopernikusstraße) kann lediglich bis maximal 0,8 m zugelassen werden.

Darüber hinaus können die folgenden Ausnahmen von der straßenseitigen Baulinie zugelassen werden:

- Zur Anlage von Arkaden ist das Zurücktreten der Gebäudeflucht von der festgesetzten Baulinie zulässig. In diesen Fällen müssen Arkaden eine lichte Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Das Zurücktreten der Gebäudeflucht von der festgesetzten Baulinie ist auch für Fassadendurchbrüche zur Anlage von Durchgängen und Durchfahrten zulässig.
- Fassadenrücksprünge oberhalb des 5. Geschosses um bis zu 1,5 m,
- bauliche Unterbrechungen des Staffelgeschosses auf der gesamten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche
- Fassadenrücksprünge im Bereich des Erdgeschosses bis zum 2. Obergeschoss zur Herstellung von Außenbereichen für Gastronomie- und Hotelnutzungen bis zu max. 5 m.

Im Bereich der rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenze der Blockrandbebauung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baulinien und Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen im Anschluss an die Gebäude sind abweichend hiervon auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In der Planzeichnung wird ein Teil der festgesetzten Baulinie bestimmt, vor dem vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten. Vor dieser Linie muss lediglich die Hälfte der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Tiefe einhalten werden. Dies gilt nur für Außenwände von Gebäuden zur Heinrich-von-Stephan-Straße im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gekennzeichneten Baulinie.

Abstandsflächen im Blockinnenbereich:

Über die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen hinaus werden Mindestabstände zwischen Gebäuden für den Blockinnenbereich festgesetzt:

- Abstand zwischen der Blockrandbebauung und den Gebäuden im Blockinnenbereich sowie zwischen den Gebäuden im Blockinnenbereich: mind.18 m
- abweichend davon Abstand zwischen dem südöstlichen Gebäude im Blockinnenbereich und der Blockrandbebauung: mind. 16 m.

Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen dürfen dabei nicht unterschritten werden.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Ausnahme der Anlage von Rettungswegen und fußläufigen Zugängen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

6 Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

6.1.1 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (in der Fassung von November 1989) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	***erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB***		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume und ähnliches*
IV	*45*	*40*	*35*
V	*50*	*45*	*40*
VI	**)*	*50*	*45*

*) Anforderungen sind hier nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume (wie Schlafräume, Kinderzimmer in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) sind die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. $R'_{W,res}$ nach DIN 4109) um 5 dB zu erhöhen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärmbeurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschreitet.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6.1.2 Grundrissorientierung

An den der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße zugewandten Fassadenabschnitten ist bei Wohnungen und Anlagen für wohnähnliche Nutzungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass mindestens einer der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in jeder Wohneinheit an der lärmabgewandten ruhigen Fassade angebracht wird.

An der Planstraße (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße sind bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, alle Schlaf- und Aufenthaltsräume durch Grundrissorientierung zur lärmabgewandten ruhigen Fassade zu orientieren. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

In den folgenden Fällen können Ausnahmen von den festgesetzten Regelungen zur Grundrissorientierung zugelassen werden:

- Pflegeheim

  Im Plangebiet kann eine Ausnahme von der festgesetzten Grundrissorientierung für Pflegeheime zugelassen werden. Durch die innere Organisation des Pflegeheims muss sichergestellt sein, dass maximal ein Drittel der Pflegezimmer zur Straße orientiert ist und in jeder Etage ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Anschluss an den Innenhof existiert.
  Vor den Fenstern der Aufenthaltsräume muss an der Reichskanzler-Müller-Straße und der Planstraße (verlängerte Keplerstraße) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten), mit einem Schalldämmmaß von mindestens R'W = 20 dB(A) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden.

- Anlage für studentisches Wohnen

  Von der festgesetzten Grundrissorientierung kann eine Ausnahme für Anlagen für studentisches Wohnen zugelassen werden. In jeder Etage muss ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Anschluss an die lärmabgewandte Fassade existieren. Vor den Fenstern der Aufenthaltsräume muss in der Reichskanzler-Müller-Straße und der Planstraße (verlängerte Keplerstraße) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) mit einem Schalldämmmaß von mindestens R'W = 15 dB(A) ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden.

6.1.3. Sicherung des Schallschutzkonzeptes

Festsetzung gern. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Aufnahme einer Wohnnutzung oder wohnähnlichen Nutzung ist erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen, die Verkehrslärmeinwirkungen soweit abgeschirmt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Blockinnenbereich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) eingehalten sind. Dies gilt auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

6.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Entlang der in der Planzeichnung gesondert mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Baulinien/Baugrenzen an der Planstraße A und der Heinrich-von-Stefan-Straße ist sicherzustellen, dass keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Ziff. 6.1 vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Dächer sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Stärke extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

7.2 Begrünung der Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substrathöhe bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mind. 120 cm.

7.3 Baumpflanzungen in den Blockinnenhöfen

Innerhalb des Mischgebiets ist je 500 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche auf der Überdeckung der Tiefgarage mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm in Planzqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume im Mischgebiet sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort auf der Tiefgarage mind. 16 m^3 durchwurzelbares Baumsubstrat mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Standortgerechte Baumarten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt, zwischen der Art und ihren Sorten wird nicht unterschieden:

Pflanzliste: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Abweichungen von dieser Pflanzenliste können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.4 Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße sind 8 mittelkronige Laubbaum-Hochstämme, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm gem. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen.

Im Bereich der Planstraße (verlängerte Kopernikusstraße) sind 3 mittelkronige Laubbaum-Hochstämme, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm gem. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 24 m^3 durchwurzelbares Baumsubstrat mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

C SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN Beschlussanlage 05

Satzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.18 "Postquadrat"
Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurstücknummer:	
5279, 5123/5, 5123/8, 5167, 5137, 4980/1	Teilweise im Geltungsbereich
5123/7	gänzlich im Geltungsbereich

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 5 dieser Satzung.

§ 3

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.

Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu umgeben.

Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind darüber hinaus um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenwänden zurückzusetzen.

Technische Aufbauten oder vergleichbare Bauteile, die die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, müssen einen Abstand zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses von mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m einhalten.

§ 4

Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. Es dürfen insgesamt höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
3. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 4 m² nicht überschreiten.
4. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
5. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,6 m, an der Fassade zur Reichskanzler-Müller-Straße von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 0,8 m, an der Fassade zur Reichskanzler-Müller-Straße von bis zu 1,2 m.
6. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.
7. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
8. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

§ 5

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Standplätze für Abfallbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.

§ 6

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 42.18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE
Beschlussanlage 06

1 Rechtsvorschiften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschiften (Gesetze, Verordnungen) können bei der plangebenden Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Collinistraße 1, 68161 Mannheim zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2 Baubeschränkungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes „City-Airport Mannheim“.

3 Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Mannheim befinden sich für das Plangebiet drei Eintragungen:

- Fläche 06278-000 Altstandort Maschinenbau
- Fläche 06517-000 Altstandort diverse Metallverarbeitung
- Fläche 06484-000 Altstandort Tankstelle

Die drei Standorte datieren aus der Zeit vor der Errichtung des Postbahnhofgeländes. Mit dem Bau desselben gingen umfangreiche Aushubtätigkeiten einher, die für den Bau der Gebäude und deren umfangreiche Unterkellerung erforderlich waren. Aufgrund dieser Tatsache wurden diese Verdachtsflächen gemäß des Altlasten-Bewertungsverfahrens des Landes Baden-Württemberg in die Kategorie „B“ eingestuft. Die bedeutet, dass der Altlastenverdacht für diese konkreten Fälle ausgeräumt ist. Für zukünftige Baumaßnahmen liegen somit keine Zwangspunkte vor, die Sanierungs- und/oder Aushubmaßnahmen erforderlich machen, die über das bautechnische Maß hinausgehen.

4 Kampfmittel

Die Ortspolizei- und Versammlungsbehörde hat darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet keine verwertbaren Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden oder Untergrund vorliegen. Jedoch muss im gesamten Stadtgebiet jederzeit damit gerechnet werden bei Grabungsarbeiten auf Bombenblindgänger oder Ähnliches zu stoßen. Es wird daher empfohlen, vor Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund im Rahmen der Sorgfalts- und Haftungspflicht des Bauherren den Kampfmittelräumdienst Baden- Württemberg einzubeziehen, da ggf. eine weitergehende Sondierung bzw. Erkundung des Geländes erforderlich wird.

5 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Brutvögeln, der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie erheblicher Störungen während der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit sind erforderliche Rodungs- und Abrissarbeiten sind auf den Zeitraum zwischen dem 1. September und 28. Februar zu beschränken.

Vor Durchführung von Abrissarbeiten von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu kontrollieren (ganzjährig). Sollen die Abrissarbeiten zwischen dem 1. März und dem 31. August und damit während der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchgeführt werden, sind bei den Kontrollen auch aktuell genutzte Nistmöglichkeiten von an Gebäuden brütenden Vogelarten zu erfassen. Die Kontrollen sind abschnittsweise, in zeitlicher Nähe zum Abriss der jeweiligen Gebäudeteile durchzuführen.

Werden dabei Fledermäuse bzw. aktuelle Brutvorkommen festgestellt, dürfen die Abrissarbeiten erst nach Verlassen der Quartiere bzw. nach dem Ausflug der Jungvögel durchgeführt werden.

Im Herbst / Winter, wenn eine geringe Brutaktivität der Straßentaube zu erwarten ist, ist zu überprüfen, ob sich in der Verladehalle Nester mit Eiern und / oder Jungvögel befinden. Ist dies nicht der Fall, sind die Straßentauben aus der Verladehalle zu vergrämen und die Einflugmöglichkeiten durch Anbringen eines Netzes (Geotextil) zu verschließen.

Um verhindern, dass aus den südlich angrenzenden Gleisbereichen Mauereidechsen in die Baustelle einwandern, ist während der Bauzeit ein geeigneter Schutzzaun (Reptilienschutzzaun) aufzustellen.

6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Ref. 21 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 21 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

7 Richtfunkstrecken

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Im Rahmen der Baugenehmigungen sind diese zu berücksichtigen und ggf. gutachterlich zu untersuchen. Des Weiteren verlaufen außerhalb des Plangebietes weitere Richtfunkstrecken der Polizei Baden-Württemberg. Aus Sicherheitsgründen ist die genaue Lage der Richtfunkstrecken nicht öffentlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist das jeweilige Vorhaben mit dem Land Baden-Württemberg, Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, Referat 32 – Funkbetrieb (ASDBW), Heininger Straße 100, 73037 Göppingen abzustimmen.

8 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9 Straßenbaumschutz während Bauarbeiten

Der vorhandene städtische Baumbestand entlang der Reichskanzler-Müller-Straße ist während der Baumaßnahmen einschließlich des kompletten Grünstreifens nach DIN 18920 zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Vom 3. Dezember 2013 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in der ab 01. März 2015 gültigen Fassung.

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Januar 2014 (GBl. S. 49)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)