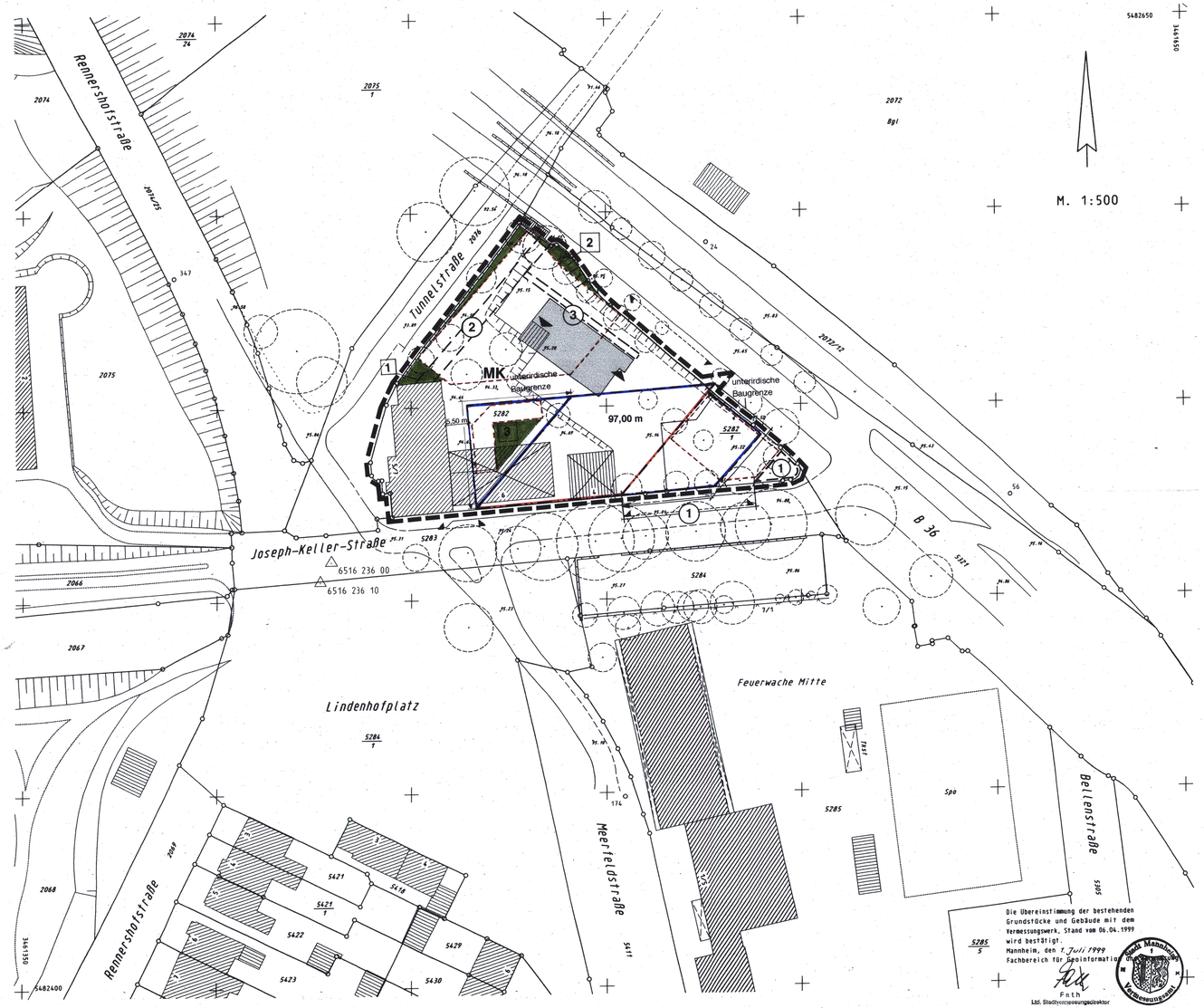



43/18

## ZEICHENERKLÄRUNG

IN ANLEHNUNG AN DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

### Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- MK — Kerngebiet
- 97,00 m — Höhe baulicher Anlagen (in Metern über 95,3 m ü. NN)
- Baulinie
- Baugrenze
- Private Grünfläche (1 bis 3)
- Fläche für Stellplätze
- ① — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (1-3)
- Einfahrtsbereiche

### Hinweise:

- 5,50 m — Vermaßung
- Bestand
- Abbruch
- Eingänge
- Schutzraum für Bahnzwecke (BA-Befehlsstelle)

4.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzungen entsprechend den textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

4.5 Stellplätze und Zufahrtswege, ausgenommen im Bereich der Vorfahrt, sind mit Rasengittersteinen oder Ökopflaster (ca. 30% Grünanteil) herzustellen.

4.6 Einfassungen von Abfallbehältern und Pergolen sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufendem Meter zu begrünender Fläche ist mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.7 Pflanzbehälter sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

**5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

5.1 Die mit ① gekennzeichnete Fläche inklusive eines 2,50 m breiten Streifens parallel zur Parzellengrenze ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.2 Die mit ② gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (ARCOR mannesmann telecommunications) belastet.

5.3 Die mit ③ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (Deutsche Bahn AG) belastet.

**6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen i. S. 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. des § 26 BImSchG nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluß (§ 12 Abs. 2 BauGB) | am 27.04.1999 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am 07.05.1999 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | |
| Planauslegung | vom 10.05. bis 26.05.1999 |
| Bürgerversammlung | am 27.04.1999 |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | am 07.05.1999 |
| Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 08.06.1999 |
| Plan + Begründung (Stand : 10.06.1999) | |
| Öffentliche Bekanntmachung | am 09.06.1999 |
| Planauslegung | vom 17.06. bis 16.07.1999 |

Mannheim, den 14.06.1999 STADTPLANUNGSAMT

[X] Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

[ ] Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den . . .1999

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand: 27.07.1999) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 29.07.1999 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 29.07.1999 — OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 29.07.1999 — BÜRGERMEISTER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 30.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 30.07.1999 — i. A. BAUVERWALTUNGSAMT

**I. Städtebaurechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**Ausschluß von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**
Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe und
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) wird mit 1,0 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt
- zentraler Baukörper: zwingend 97,00 m.

Alle Höhenangaben sind absolute Maße, bezogen auf die Geländehöhe 95,3 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**3. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zufahrten zu dem Grundstück sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

**4. Festsetzungen zur Begrünung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25a BauGB**

4.1 Auf den mit den Ziffern 1 und 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind 2 standortgerechte Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 6 m und mit folgenden Qualitäten anzupflanzen:

2 Stück Carpinus betulus 'Fastigiata' (Ctb): Solitärbaum, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Gesamthöhe 500-600 cm, Kronenbreite 150-200 cm, Stammumfang (StU) 30-35 cm.

4.2 Auf den privaten Grünflächen (Ziffern 1 bis 3) sind mindestens 10% der Fläche mit einer Strauchpflanzung herzustellen. Es sollen standortgerechte Arten der Qualität 60 - 100 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Verwendung finden, z.B.:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Rosa canina | Hunds-Rose |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn | Salix aurita | Ohr-Weide |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche | Viburnum lanata | Wolliger Schneeball |

4.3 Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten privaten Grünflächen sind Bodendecker auszubringen.

**II. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

**Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Die Grundstücke Flurstück 5282 und 5282/1 werden mit Ausnahme des Gebäudes Joseph-Keller-Straße 5/7 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

**III. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**

**Luftrechtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Mannheim-Neuostheim.

**IV. Hinweise**

**1. Telegraphenwegerecht / Telekommunikationsrecht**

Das Plangebiet wird von Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom tangiert bzw. überquert.

**2. Schutzraum für Bahnzwecke (BA-Befehlsstelle)**

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische Anlage (BA-Befehlsstelle) der Deutschen Bahn AG. Die Zugänge zu dieser unterirdischen Anlage sind freizuhalten.

**3. Stellplätze**

Aussagen zu Art und Anzahl der Stellplätze erfolgen in der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**V. Rechtliche Grundlagen**

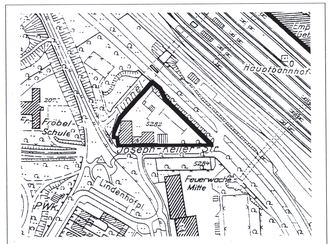
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 26. August 1998 (BGBl. I S. 2481)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 8. August 1995, geändert am 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)




STADT MANNHEIM

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43/18

# "ERGO-Hochhaus am Hauptbahnhof"

AS&P
AS&P Albert Speer & Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Stand: 16.07.1999