

BEBAUUNGSPLAN**43.19**

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

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ERSETZEN DER PLANFESTSTELLUNG FÜR
DIE ÄNDERUNG DER B 36** (gem. § 17b Abs. 2 FStrG)

**NEUES STADTQUARTIER AM HAUPTBAHNHOF/
MANNHEIM 21 IN MANNHEIM LINDENHOF**

SATZUNG, STAND 03. November 2010

(Ersetzung der Bebauungspläne Nr. 43.15 und 43.18 sowie Teiländerung der Bebauungspläne 43.2, 43.3, 43.6, 43.9, 43.10, 43.20 und 83.12)

MASSSTAB 1 : 1.000

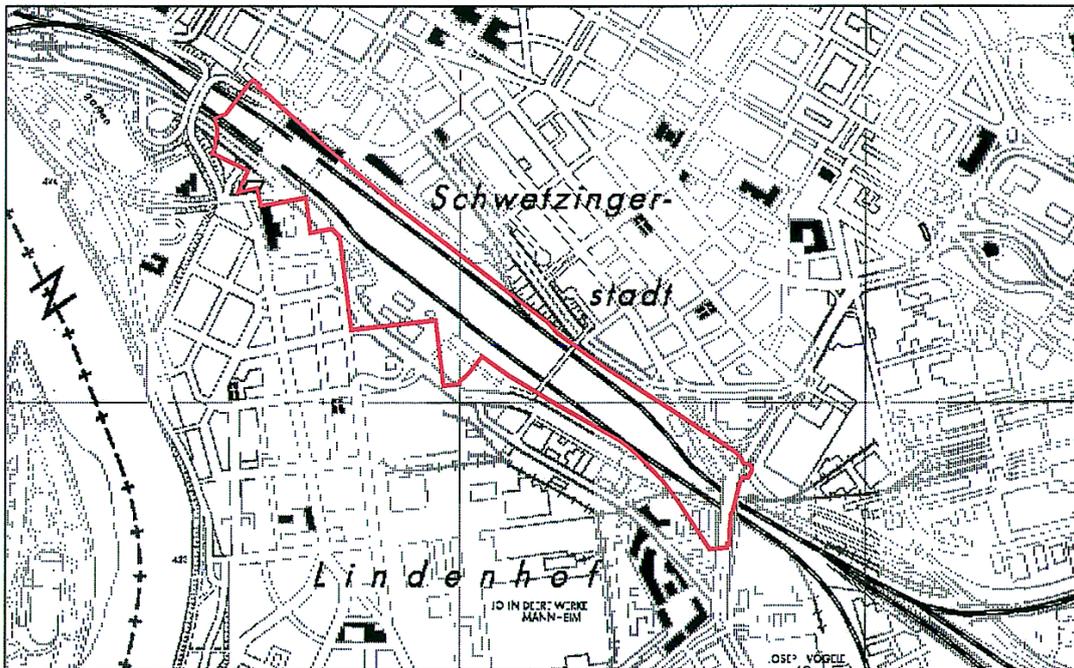
(siehe Maßkette)

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

ÜBERSICHTSPLAN



Planfassung für die Satzung

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage
Nr./Jahr 585/2010 im Gemeinderat am 21.12.2010.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	08.07.2003
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.05.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.05.2005 - 31.05.2005
Planauslegung	01.12.2005
Bürgerversammlung	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Auslegungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	08.12.2009
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.12.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.01.2010 - 26.02.2010
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.02.2010 - 12.03.2010
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	27.05.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	04.06.2010 - 05.07.2010
Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB)	04.06.2010 - 05.07.2010

Mannheim, 1.2.2011

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 03.11.2010
 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 21.12.2010
 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 2.2.2011

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 2.2.2011

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB
 am 17.02.2011 in Kraft getreten.

Mannheim, 18.02.2011

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG



Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb
 des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom 15.01.11,
 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung

Dr.-Ing. Gruninger
 1. Stadtvermessungsdirektor



**STADT MANNHEIM**²

Fachbereich Städtebau

Fachbereich Städtebau

Projektleitung: Frau Nachtwey
Herr Sachs**ASTOC**

ASTOC GmbH & Co. KG

Architects & Planners

Maria-Hilf-Straße 15

50677 Köln

Tel: 0221/2718060, Fax: 0221/3100833

www.astoc.de**AS&P**

AS&P - Albert Speer und Partner GmbH

Architekten, Planer

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt am Main

Tel: 069/605011-0, Fax: 069/605011-500

www.as-p.de

Erläuterung der Planzeichen

Beschlussanlage Nr. 2

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Technologiezentrum	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiezentrum (§ 11 BauNVO)
SO Wissenschaftliche Einrichtungen	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtungen (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 19 BauNVO)
GFZ 3,0	Geschossflächenzahl, z.B. 3,0 (§ 20 BauNVO)
GF 8.600 m ²	Geschossfläche (in m ²) bezogen auf den jeweils durch Baugrenzen/ Baulinien umschlossenen Bereich, z.B. 8.600 m ² (§ 20 BauNVO)
OK 97,0 m	Gebäudeoberkante als zwingendes Maß über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen), z.B. 97,0 m (§ 18 BauNVO)
WH 22,0 m	Wandhöhe als zwingendes Maß über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen), z.B. 22,0 m (§ 18 BauNVO)
WHmax 22,0 m	Wandhöhe als maximales Maß über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen), z.B. 22,0 m (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



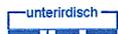
Baulinie eines auskragenden Gebäudeteils (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



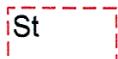
Baugrenze eines auskragenden Gebäudeteils (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baugrenze, bezogen auf unterirdische Geschosse (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

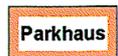
Baugrenzen, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze



Flächen für Tiefgaragen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus

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

Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche in unterirdischer Führung



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg



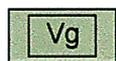
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



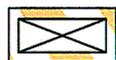
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Platz



Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Hochschulcampus



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün



Überquerung anderer Flächen durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Flächen für Stadtbahnen auf öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Höhengleiche Überlagerung einer festgesetzten Bahnfläche mit einer anderen Flächenfestsetzung



Straßenbegrenzungslinie



Bereich in dem keine Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Baugebiete zulässig sind

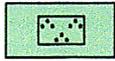
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

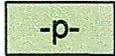


Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Kinderspielplatz  / Fläche für Ballspiel 



Private Grünfläche

**Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

GFL Flächen die mit einem Geh (G)- und / oder Fahr (F)- und / oder Leitungsrecht (L) zu belasten sind (siehe textliche Festsetzungen)



Flächen die mit einem Geh (G)- und / oder Fahr (F)- und / oder Leitungsrecht (L) zu belasten sind (siehe textliche Festsetzungen)
(Alternative Darstellung für schmale Flächen)

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



Umgrenzung der Flächen für eine Lärmschutzwand mit Festsetzung der Höhe bezogen auf die Straßenoberkante, z.B. 4,0 m (siehe textliche Festsetzungen)

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



In linearer Anordnung anzupflanzende Bäume mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z.B. 3



In freier Anordnung innerhalb des definierten Bereichs anzupflanzende Bäume mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z.B. 6



Zu erhaltende Einzelbäume



Zu erhaltender Einzelbaum, der zu Gunsten eines Gebäudes innerhalb der überbaubaren Flächen entfallen kann.



Zu erhaltende Baumgruppe in linearer Anordnung mit Festsetzung der Anzahl der zu erhaltenden Bäume, z.B. 3



Zu erhaltende Baumgruppe in freier Anordnung mit Festsetzung der Anzahl der zu erhaltenden Bäume, z.B. 6

Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

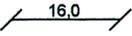
□ SOK
5,0 m

Unter einem auskragendem bzw. überspannenden Bauwerk freizuhalten lichte Höhe mit Angabe der Bezugshöhe (SOK = Straßenoberkante, GOF = Geländeoberfläche) als Mindestmaß, z.B. 5,0 m bzw. als Mindest- und Höchstmaß (z.B. 4,5 - 8 m) (siehe textliche Festsetzungen)

▽ NN
91,0 m

Maximale Höhenlage der Oberkante eines unterirdischen Bauwerks mit Angabe der Bezugshöhe (NN = Höhe über NN in Meter), z.B. 91,0 m ü. NN

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Planzeichen 15.14)
A B	Abgrenzung der Bereiche, in denen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen spezielle Festsetzungen gelten (siehe textliche Festsetzungen)
	Vermaßung in Metern, z.B. 16,0 m

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Kennzeichnungen)
---	--

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (2 § DSchG)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Sachgesamtheiten), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 DSchG)
	Planfestgestellte Eisenbahnflächen
	Planfestgestellte Eisenbahnanlagen in unterirdischer Führung
	Höhengleiche Überlagerung einer planfestgestellten Eisenbahnfläche mit einer Flächenfestsetzung

III. Hinweise

LPB VI
LPB V

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



Trassenkorridor einer vorhandenen Richtfunkstrecke mit Nummerierung, z.B. 1 (siehe textliche Hinweise)



Freihaltetrasse für eine Stadtbahnlinie



Bereich in dem keine Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen sind



Vorgesehene Wegführung im Hanns-Glückstein-Platz



Lage des verlängerten Posttunnels

Südtangente

Bezeichnung einer vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Straße oder eines Platzes, z.B. Südtangente



Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Beschlussanlage Nr. 3

- | | | |
|--------------|---|--|
| I | Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO | |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteiffläche WA 1 | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind: | § 4 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2
BauNVO |
| | 1. Wohngebäude, sofern sie nicht zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung U – V oder östlich der Linie mit der Bezeichnung W – X liegen, | |
| | 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, | |
| | 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, | |
| | 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, | |
| | 5. Anlagen für Verwaltungen. | |
| 1.1.2 | Ausnahmsweise zulässig sind: | § 4 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6
BauNVO |
| | 1. Wohngebäude zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung U – V oder östlich der Linie mit der Bezeichnung W – X, sofern nachgewiesen wird, dass keine Fenster von Schlafräumen zur John-Deere-Straße oder zur Gontardstraße hin orientiert sind oder durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass in belüftetem Zustand vor dem Fenster der Schlafräume 49 dB(A) aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden. | |
| | 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. | |
| 1.1.3 | Nicht zulässig sind: | § 4 Abs. 3 i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO |
| | 1. Gartenbaubetriebe, | |
| | 2. Tankstellen. | |

1.2	Allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteiffläche WA 2	§ 4 BauNVO
1.2.1	Zulässig sind:	§ 4 Abs. 2, Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2, Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
	1. Wohngebäude, wobei im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind,	
	2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	
	3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	
	4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.	
1.2.2	Ausnahmsweise zulässig sind:	§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
	1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,	
	2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
	3. Anlagen für Verwaltungen.	
1.2.3	Nicht zulässig sind:	§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
	1. Gartenbaubetriebe,	
	2. Tankstellen.	
1.3	Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
1.3.1	Zulässig sind:	§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO
	1. Wohngebäude,	
	2. Geschäfts- und Bürogebäude,	
	3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
	4. sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter die Festsetzungen 1.3.2 und 1.3.3 fallen,	
	5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.3.2	Ausnahmsweise zulässig sind:	§ 6 Abs. 2, Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO
	Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.3.3 fallen.	
1.3.3	Nicht zulässig sind:	§ 6 Abs. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO
	1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops oder mit zentrenrelevanten Sortimenten. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche sind zulässig.	
	2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,	
	3. Vergnügungsstätten,	
	4. Gartenbaubetriebe,	
	5. Tankstellen.	

1.4 Kerngebiet, Baugebietsteifläche MK 1**§ 7 BauNVO****1.4.1 Zulässig sind:**

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.4.2 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.4.2 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der John-Deere-Straße und den Linien mit der Bezeichnung A – B bzw. G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.

1.4.2 Nicht zulässig sind:

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1,
Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung Nr. 1.4.1 fallen,
5. Tankstellen.

1.5 Kerngebiet, Baugebietsteifläche MK 2**§ 7 BauNVO****1.5.1 Zulässig sind:**

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.3 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.3 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der John-Deere-Straße und den Linien mit der Bezeichnung C – D- bzw. E – F unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.

1.5.3 Nicht zulässig sind:

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1,
Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.5.2 fallen,
5. Tankstellen.

1.6 Kerngebiet, Baugebietsteilfläche MK 3**§ 7 BauNVO****1.6.1 Zulässig sind:**

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.2 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.2 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Wohnungen nur zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.

1.6.2 Nicht zulässig sind:

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.6.1 fallen,
5. Tankstellen.

1.7 Kerngebiet, Baugebietsteilfläche MK 4**§ 7 BauNVO****1.7.1 Zulässig sind:**

§ 7 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 4, Abs. 5,
Abs. 9 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.7.3 fallen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.7.3 fallen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung G – H unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.

1.7.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen, die nicht unter Festsetzung 1.7.1 fallen, nur zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung G – H ab dem 4. Obergeschoss (5. Vollgeschoss) unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 4,
Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

1.7.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
4. Wohnungen, sofern sie nicht unter die Festsetzungen 1.7.1 bzw. 1.7.2 fallen,
5. Tankstellen.

§ 7 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.8 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

1.8.1 Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht unter Festsetzung 1.8.3 fallen,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 8 Abs. 2 i.V.m.
§ 1 Abs. 5, Abs. 9
BauNVO

1.8.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur zwischen der John-Deere-Straße und der Linie mit der Bezeichnung I – K unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1
Abs. 4, Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

1.8.3 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche sind zulässig.
2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten.

§ 8 Abs. 2, Abs. 3
i.V.m. § 1 Abs. 5,
Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9
BauNVO

1.9 Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum (SO Technologiezentrum)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet Technologiezentrum dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Technologie- und Gründerzentrums, insbesondere für junge Technologieunternehmen sowie Existenzgründer.

1.9.1 Zulässig sind:

§ 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. Technologisch ausgerichtete, im Sinne von § 7 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung,
3. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Aus-, Fort- und Weiterbildung,
4. Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den unter Nr. 1-3 genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
5. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der unter Nr. 1-4 genannten Nutzungen dienen.

1.9.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

§ 11 BauNVO

1. Sonstige im Sinne von § 7 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.10 Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen (SO Wissenschaftliche Einrichtungen)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen dient vorwiegend der Unterbringung aller Arten von Hochschulnutzungen, insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur Lehre, Forschung und Entwicklung sowie diesen Funktionen dienende sonstige Anlagen und Einrichtungen.

1.10.1 Allgemein zulässig sind:

§ 11 BauNVO

1. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Lehre und Forschung,
2. Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck dienen,
3. Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Versorgung des Gebiets,
4. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
5. Wohnungen für Studierende, Lehr- und Forschungspersonal sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur zwischen der John-Deere-Straße und den Linien mit der Bezeichnung I – K – L bzw. M – N – O unter folgender Maßgabe: Es ist nachzuweisen, dass an den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Verkehrslärm weder 70 dB(A) am Tag noch 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.4.
6. Flächen und Anlagen zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung sowie zum Abstellen von Fahrzeugen.

1.11 Definitionen:

1.11.1 Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenen Sex- und Erotiksortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

1.11.2 Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

1.11.3 Zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandel sind:

- (Schnitt-)Blumen
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer- und Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten und 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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen **§ 18 BauNVO**

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die Höhe baulicher Anlagen als

- zwingende Gebäudeoberkante (OK)
- zwingende Wandhöhe (WH),
- Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe
(WH 1 – WH 2 (43,95 m \pm 137,95 m ü. NN))
- Höchstmaß der Wandhöhe (WH max)

festgesetzt.

Eine Überschreitung von WH 2 bis zu einer Höhe von 46,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn gemäß § 12 Abs. 2 ff LuftVG hierfür eine Genehmigung vorliegt.

Die Gebäudeoberkante bezieht sich auf das höchste Bauteil einschließlich technischer Aufbauten und des Gefahrenfeuers.

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i.S.d. § 5 Abs. 4 LBO BW.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die mittlere Geländehöhe von 94,0 m ü. NN. Davon abweichend beziehen sich die Höhenfestsetzungen für das MK 1 nördlich des Lindenhofplatzes auf die die mittlere Geländehöhe von 95,3 m ü. NN, die Höhenfestsetzungen für das MI auf die mittlere Geländehöhe von 95,5 m.

2.2 Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten **§ 18 BauNVO**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten um maximal 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Es wird auf die örtlichen Bauvorschriften hingewiesen.

2.3 Überschreitung der festgesetzten GRZ zu Gunsten von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen im WA **§ 19 Abs. 4 Satz 3
i.V.m. § 17 Abs. 2
BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

<p>2.4</p>	<p>Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GRZ im MI</p> <p>Für Eckgrundstücke kann ausnahmsweise, abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auch durch Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Im Übrigen bleiben die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unberührt.</p>	<p>§ 19 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO</p>
<p>2.5</p>	<p>Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GFZ im MI</p> <p>Für Eckgrundstücke kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) durch Hauptanlagen bis zu einer GFZ von 3,0 zugelassen werden.</p>	<p>§ 20 BauNVO</p>
<p>2.6</p>	<p>Verhältnis der festgesetzten Geschossfläche (GF) zur festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>Die im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) festgesetzten Geschossflächen (GF) sind zusätzlich zu den festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.</p>	<p>§ 20 BauNVO</p>
<p>3</p>	<p>Überbaubare Grundstücksfläche</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>
<p>3.1</p>	<p>Zurückbleiben hinter Baulinien entlang der John-Deere-Straße</p> <p>Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien, die direkt an der John-Deere-Straße liegen und parallel zu dieser verlaufen in deren mittlerem Drittel zurückgeblieben werden.</p>	<p>§ 23 Abs. 2 BauNVO</p>
<p>3.2</p>	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p> <p>Insbesondere sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende bauliche Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufahrten und Zuwegungen, ▪ Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ▪ Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes wie z.B. Lärmschutzwände. 	<p>§ 23 Abs. 5 BauNVO</p>
<p>4</p>	<p>Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen</p> <p>In der Planzeichnung werden Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten. Abstandsflächen, die diese Linien überschreiten, müssen lediglich die Hälfte der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Tiefe einhalten. Dies gilt nur für Außenwände der Gebäude, die hinter der betreffenden Baugrenze liegen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB</p>

5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1	Flächen für Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus Innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.2	Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugebiete Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Tiefgaragen für öffentliche und/oder private Zwecke zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.3	Nebenanlagen in den Vorgartenzonen des MK und WA Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind in den Vorgartenzonen zur John-Deere-Straße keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig. Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der John-Deere-Straße und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.	§ 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO
5.4	Nebenanlagen im WA 2 Im WA 2 sind oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Vorgartenzone nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung Nr. 5.3 bleibt unberührt.	§ 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO
6	Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus Im nördlichen Bereich des Erdgeschoßes der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus werden auf einer Fläche von mindestens 800 m ² mindestens 400 diebstahlsichere Bike & Ride-Fahrradstellplätze festgesetzt. Die Flächen für das Bike & Ride –Fahrradparken müssen ebenerdig von der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Platz (Lindenhofplatz) erreichbar sein. Das Zugangssystem muss dem Stand der Technik für Fahrrad-Dauerparken entsprechen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- | | | |
|------------|--|--|
| 7 | Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB |
| 7.1 | Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz
Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke, dem Aufenthalt sowie als Austragungsort für Märkte, Feste und sonstige Veranstaltungen. Diesem Zweck entsprechende untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind darüber hinaus auch nicht untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, sofern deren Nutzung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche dient. | § 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB |
| 7.2 | Anschluss anderer Flächen an die John-Deere-Straße
In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen entlang der John-Deere-Straße, in denen keine Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Baugebiete zulässig sind, können ausnahmsweise Zufahrten zugelassen werden, sofern diese nicht dem Anschluss von Stellplatzanlagen dienen und der Verkehrsfluss auf den öffentlichen Straßen nicht erheblich beeinträchtigt wird.
Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus gilt: Wenn im Einzelfall für den Betrieb des Parkhauses im Zuge des Bauantrags nachgewiesen wird, dass an den im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 26. August 1998) maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegen stehen, kann die Verortung der Zu- und Abfahrt im Bereich der John-Deere-Straße über die Gesamtlänge der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche erfolgen. | § 9 Abs. 1 Nr. 11
i.V.m. § 31 Abs. 1
BauGB |
| 7.3 | Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Vg)
Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Vg) festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern (Heister 100 - 150 cm, 1 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,0 m) entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) zu bepflanzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 11
i.V.m. § 9 Abs. 1
Nr. 25a BauGB |

In der Vg-Fläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei Zugänge zu dem angrenzenden Bahnbetriebsgelände mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Diesen Zugängen zugeordnet dürfen jeweils zwei Stellplätze befestigt werden.

7.4 Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“ ist im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs herzurichten.

8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Kinderspielplatz / Fläche für Ballspiel sind unmittelbar an das WA 2 angrenzend bis zu 800 m² private Grünfläche als Freibereich für eine Kindertagesstätte ausnahmsweise zulässig.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Anlage einer Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung

Entlang der Südtangente an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf der gesamten Länge bis zum Kleinfeldsteg sind Sträucher (Heister 100 – 150 cm, 1 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,0 m) unter Verwendung der in der Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) genannten Arten zu bepflanzen.

9.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen. Abweichend ist ein niveaugleicher Anschluss entlang der Südtangente nicht erforderlich.

9.3 Befestigte Freiflächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

10 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- L 1 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der dort verlaufenden Telekommunikationsleitungstrasse zu belasten.
- L 2 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers des auf dem Gelände befindlichen Schutzraums für Bahnzwecke zu belasten.
- L 3 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Fernwärmeversorgung zu belasten.
- L 4 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung zu belasten
- GF Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit zu belasten.
- FL Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, die das Grundstück Flurstücks-Nr. 5282/1 zum Ziel haben sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- GFL Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für den Betrieb des Fahrlachtunnels zuständigen Stellen sowie der für die Anlagen auf der angrenzenden Versorgungsfläche zuständigen Stellen zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Campus“ ist

- mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Betriebe der Ver- und Entsorgung
- mit einem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) sowie
- mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit zu belasten.

11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) oder nach der 4. BImSchV gelten folgende Beschränkungen: Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Holzöfen für Scheitholz nur mit integrierten Feinstaubfiltern,
- Automatisch beschickt Pelletöfen, die mit dem Blauen Engel oder vergleichbaren Standards versehen sind,
- Ölbrennwertkessel, die mit schwefelarmen Heizöl oder Bioöl betrieben werden,
- Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

- | | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| 12 | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB |
| 12.1 | Aktive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit LSW bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m zu errichten. | § 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB |
| 12.2 | Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie den Mischgebiet sind die Außenbauteile der ausschließlich am Tag genutzten Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, für Schlafräume/zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume ist der Lärmpegelbereich VI maßgeblich.
Für die Schlafräume der nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässigen Wohnnutzungen im Kerngebiet, dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtung, dem Sondergebiet Technologiezentrum sowie für die Schlafräume der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet gelten die folgenden Regelungen: Für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 zu erbringen. Der für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms ist durch Berechnung zu ermitteln. Zu dem Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht sind 10 dB zu addieren und die Freifeldkorrektur nach DIN 4109 ist zu berücksichtigen.
Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4), dem Gewerbegebiet, dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen und dem Sondergebiet Technologiezentrum sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit Ausnahme von Schlafräumen von Wohnnutzungen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 entsprechend der Tabelle 1 auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB |

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Tabelle 8		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

VI	76 bis 80	*	50	45
VII	>80	*	*	50
* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall festzulegen				

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass die in der Tabelle 2 genannten Werte durch Verkehrslärm eingehalten werden oder dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Tabelle 2: Maßgebliche Werte

1 Gebiet	2 Maßgebliche Werte		3
	Tag		Nacht
	[dB(A)]		[dB(A)]
GE; SO Technologiezentrum	65		55
MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MI, SO Wissenschaftliche Einrichtungen	60		50
WA 1, WA 2	59		49

12.3 Lüftungseinrichtungen für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB**

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht die in Tabelle 2, Spalte 3 genannten Werte einhält.

12.4 Lüftungseinrichtungen für sonstige Nutzungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB**

Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) sowie im Gewerbegebiet und dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen ist an den der Südtangente zugewandten Fassaden sowie an den Fassaden, die den Planstraßen 1 und 2 zugewandt sind, eine technische Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen. Dies gilt auch für die dem Parkhaus und dem Lindenhofplatz zugewandten Fassaden im MK 2. Alternativ kann eine 2. Glasfassade vorgesehen werden, die in belüftetem Zustand sicherstellt, dass vor Fenster von Aufenthaltsräumen durch den Verkehrslärm 60 dB(A) am Tag eingehalten wird. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass am Tag keine 70 dB(A) an den Fassaden erreicht werden oder nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) für Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber eingehalten werden.

12.5 Grundrissorientierung von Wohnungen im Mischgebiet

Beim Neu- und Ersatzbau von Wohnnutzungen im Mischgebiet (MI) nördlich bzw. östlich der Linien P – Q – R bzw. S – T ist nachzuweisen, dass keine Fenster von Schlafräumen zum Neckarauer Übergang oder zu der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnfläche hin orientiert sind. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen 60 dB(A) vom Verkehrslärm in der Nacht nicht erreicht werden oder durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass in belüftetem Zustand vor dem Fenster der Schlafräume 50 dB(A) in der Nacht aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden.

12.6 Ausführung der Fassaden des Parkhauses**§ 9 Abs. 1 Nr. 24
i. V. m. § 31
Abs. 1 BauGB**

Mit Ausnahme der der Südtangente zugewandten Fassade des Parkhauses sind die übrigen Fassaden sowie das Dach des Parkhauses geschlossen auszuführen. Die Außenbauteile sind so auszuführen, dass die von ihnen hervorgerufenen Beurteilungspegel an den im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 26. August 1998) maßgeblichen Immissionsorten mindestens 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall für den Betrieb des Parkhauses im Zuge des Bauantrages nachgewiesen wird, dass an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
13.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bei Anpflanzungen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend Auswahllisten A und B (siehe Hinweis Nr. 1) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
13.2	Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken Je angefangene 200 m ² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) mit mindestens 20 – 25 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
13.3	Anpflanzen von Sträuchern auf den Baugrundstücken Eine Gesamtfläche von mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbauten Tiefgaragendächer sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) zu begrünen. Die Standorte der Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt, es sind jedoch keine Strauchpflanzungen in den Vorgartenzonen zur John-Deere-Straße zulässig. Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der John-Deere-Straße und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
13.4	Anpflanzung auf den privaten Grünflächen Auf den privaten Grünflächen sind mindestens 10 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B (siehe Hinweis Nr. 1) herzustellen. Es sollen Arten der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Verwendung finden. Auf den nicht mit Gehölzen beplanten privaten Grünflächen sind Bodendecker anzubringen. Vorhandene Gehölze und Pflanzungen, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
13.5	Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 25 Grad und ab einer Mindestgröße von 10 m ² sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie sonstige technische Aufbauten sind ausgenommen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

13.6 Fassadenbegrünung im GE**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

Im Gewerbegebiet (GE) sind mit Ausnahme von Glasfassaden fensterlose Wandabschnitte mit einer Breite von mindestens 20,0 m und einer Fläche von mindestens 30 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Auswahlliste C (siehe Hinweis Nr. 1) ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.7 Fassadenbegrünung innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Wandabschnitte ohne Öffnungen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Auswahlliste C (siehe Hinweis Nr. 1) ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.8 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang durchzuführen. Es sind einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) zu verwenden. Bei Baumreihen ist eine einheitliche Artenauswahl vorzunehmen und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

Eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 3 m ist bei Neupflanzungen zulässig. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

13.9 Begrünung der Freihaltetrasse für eine Stadtbahn**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
i.V.m. § 9 Abs. 1
Nr. 11 BauGB**

Auf der für eine künftige Stadtbahntrasse (Freihaltetrasse) vorgesehene Fläche (siehe hinweisender Eintrag in der Planzeichnung) ist eine Rasenansaat (RSM 2.4: Gebrauchsrasen – Kräuterrasen gemäß DIN 18917 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)) durchzuführen und Frühjahrsgeophyten (40 Pflanzen je 100 Quadratmeter) anzupflanzen. Innerhalb der Freihaltetrasse sind Gleisanlagen (Rasengleis) und sonstige bahnbetriebliche Anlagen und Einrichtungen zulässig. Stellplätze sind nicht zulässig.

13.10 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ansonsten sind durch Beschädigung oder Erkrankung ausgefallene Bäume durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend Auswahlliste A (siehe Hinweis Nr. 1) zu ersetzen. Festsetzung Nr. 11.8 ist zu beachten. Eine Abweichung bei Neupflanzungen, als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume, ist von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m zulässig. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

13.11 Schutz von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB**

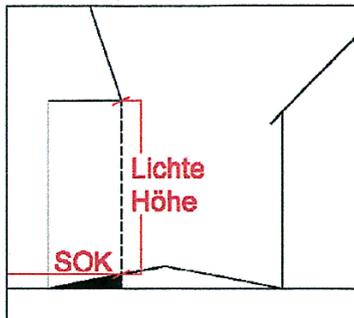
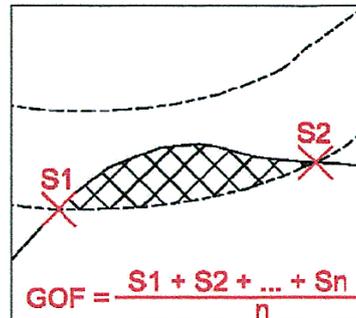
Die Standorte zu pflanzender oder zu erhaltender Bäume auf Verkehrsflächen sind entweder durch eine Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder in Form von Wurzelgräben (Grünstreifen) mit einer Breite von mindestens 2,5 m von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

14 Festsetzungen zur Höhenlage**§ 9 Abs. 3 BauGB****14.1 Lichte Höhen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten lichten Höhen beziehen sich auf die Höhe der Straßenoberkante (SOK) bzw. der Geländeoberfläche (GOF). Diese Bezugshöhen sind folgendermaßen definiert:

Als Straßenoberkante gilt der höchste Punkt der fertig ausgebauten Straßenfläche in dem von einer baulichen Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, überbauten Bereich (Siehe Abbildung 1).

Als Höhe der Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel der Geländehöhen in den Schnittpunkten aus der Grenze des überbauten Bereichs mit den Außenkanten der darüber liegenden baulichen Anlage. (Siehe Abbildung 2)

Abbildung 1**Abbildung 2****14.2 Höhenlage von Tiefgaragen**

Ein Herausragen von Tiefgaragengeschossen aus der Erdoberfläche ist nur entlang der Südtangente zulässig. Ansonsten sind sie vollständig überdeckt auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften

Beschlussanlage Nr. 4

II Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“ in Mannheim-Lindenhof.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt (beginnend im Norden und dem Uhrzeigersinn folgend):

- In nördliche Richtung durch die mit der Deutschen Bahn AG vereinbarte künftig Abgrenzung des Bahnbetriebsgeländes,
- im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze zunächst, dem geplanten Ausbau der Straßenfläche entsprechend, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5733 über das Flurstück Nr. 16798 und dann entlang der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1002/1 (Neckarauer Straße (B 36)),
- auf Höhe des nördlichsten Punkts des Flurstücks Nr. 16799/9 (Speyerer Straße) in Richtung Westen der südlichen Abgrenzung des Flurstücks Nr. 5326 (Paul-Wittsack-Straße bzw. John-Deere-Straße) folgend bis zum Flurstück Nr. 5700/5 (Landteilstraße),
- von dort auf dem Flurstück Nr. 5700 in westliche Richtung bis auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5770/9 (Julius-Harty-Straße),
- entlang der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5770/9 (Julius-Harty-Straße) bis der Grenzverlauf auf die Südgrenze des Flurstücks Nr. 5326 (Hanns-Glückstein-Platz) trifft,
- der Südgrenze des Flurstücks Nr. 5326 (Hanns-Glückstein-Platz) in Richtung Westen folgend bis die Westgrenze des Flurstücks Nr. 5321 (Lindenhofstraße) erreicht wird, der nach Norden gefolgt wird,
- der Südgrenze des Flurstücks Nr. 5293 (Gontardstraße) bis auf Höhe der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5305 (Bellenstraße) in Richtung Westen folgend,
- entlang der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5305 (Bellenstraße) nach Norden bis zum Flurstück Nr. 5285/5 (Carl-Metz-Straße), an dessen Südgrenze verläuft der Geltungsbereich weiter nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5411 (Meerfeldstraße),
- dieser Grenze nach Norden folgend bis das Flurstück Nr. 5475 (Rheindammstraße) erreicht wird,
- der Südgrenze des Grundstücks bis zu ihrem Abknicken folgend und von dort in westliche Richtung, sodass der südöstlichste Punkt des Flurstücks 5432 getroffen wird,
- in nordöstliche Richtung der Westgrenze des Flurstücks Nr. 5475 (Rheindammstraße) bis auf das Flurstück Nr. 5284/1 (Lindenhofplatz) folgend,
- dort im rechten Winkel nach Westen abknickend, sodass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Nordfassaden der Gebäude Lindenhofplatz 3 und 4 verläuft,
- bis die östliche Grenze des Flurstücks 2068 erreicht wird,
- in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke

Nr. 2068, 2067, 2066 und 2075,

- der Grenze des Flurstücks Nr. 2075 folgend erst in nördliche, dann in östliche Richtung bis das Flurstück Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) erreicht wird,
- entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) ca. 25 m in Richtung Norden und dann in nordöstliche Richtung über die Flurstücke Nr. 2074/25 (Joseph-Keller-Straße) und 2075/1 zunächst ca. 20 m und im weiteren Verlauf, nachdem eine Kurve in östliche Richtung beschrieben wurde, weitere ca. 15 m bis die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 2075/1 erreicht wird,
- dieser Grenze in nordöstliche Richtung folgen bis die Grenze des Bahnbetriebsgeländes erreicht wird.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Vollständig:

2072/5, 2072/16, 2072/17, 2072/18, 2072/19, 2072/22, 2072/23, 2072/32, 2072/36, 2076, 5282, 5282/1, 5283, 5284, 5285, 5285/5, 5293, 5306, 5306/1, 5317/6, 5326, 5326/1, 5410/1, 5410/5, 5410/8, 5670/8, 5700/9, 5700/10, 5710/5, 5710/6, 5710/8, 5710/9, 5710/10, 5710/14, 5710/20, 5710/22, 5712, 5712/9, 5712/17, 5712/25, 5722, 5722/1, 5722/5, 5724, 5725, 5727, 5727/1, 5727/2, 5730/2, 5730/3, 5731, 5731/1, 5731/2, 5731/4, 5731/5, 5731/7, 5731/8, 5731/9, 5733/1

Teilweise:

2072, 2072/12, 2074/25, 2075/1, 5284/1, 5305, 5321, 5411, 5475, 5700, 5700/5, 5733, 10002/1, 16798

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-11.

§ 3 Dachneigung

In den Kerngebietsteilbereichen MK 2, MK 3 und MK 4 sowie in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus sind Dächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2), dem Kerngebietsteilbereich MK 1, dem Gewerbegebiet (GE), dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen sowie dem Sondergebiet Technologiezentrum sind Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.

Im Mischgebiet (MI) nördlich des Großen Weidstückerwegs sind Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Im Mischgebiet (MI) südlich des Großen Weidstückerwegs sind Dächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1
LBO BW

§ 4 Gestaltung technischer Aufbauten auf Dachflächen

Technische Aufbauten auf Dachflächen sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1
LBO BW

§ 5 Tiefgarageneinfahrten (Öffnungen) entlang der John-Deere-Straße § 74 Abs. 1 Nr. 1
LBO BW

Die Öffnungen von Tiefgarageneinfahrten müssen gegenüber der John-Deere-Straße einen Abstand von mindestens 10,0 m einhalten.

§ 6 Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete § 74 Abs. 1 Nr. 2
LBO BW

(1) In dem direkt an den Lindenhofplatz angrenzenden Kerngebietsteilbereich MK 1, dem direkt an den Lindenhofplatz angrenzenden Kerngebietsteilbereich MK 2 sowie dem Gewerbegebiet (GE) sind nur Werbeanlagen zulässig, die folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. Großflächige, die Fassade zu mehr als 10 % überdeckende Werbeanlagen, wie z.B. Megaposter, sind nicht zulässig.

(2) Im Kerngebiet, außer den von Absatz 2 erfassten Baugebietsteilbereichen, sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Grundstücksnutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Insgesamt dürfen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
2. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten. Abweichend dürfen an Fassaden, die zur der Südtangente hin ausgerichtet sind flächige Werbeanlagen mit einer Fläche von bis zu 8 m² angebracht werden.
3. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an den beiden höchsten Geschossen eines Gebäudes oder Gebäudeteils dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
4. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an den nicht unter Nr. 3 fallenden Geschossen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 1,20 m.
5. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
6. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
7. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.

- (3) Im Allgemein Wohngebiet (WA 1 und WA 2), Mischgebiet (MI), Sondergebiet Technologiezentrum und dem Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Grundstücksnutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:
1. Insgesamt dürfen höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
 2. Flächige Werbetafeln dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.
 3. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 0,75 m.
 4. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
 5. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
 6. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.
 7. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
- (4) Bei Werbeanlagen im Bereich der Südtangente darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

§ 7	Tiefgarageneinfahrten (Rampen) im MK	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW
	<p>In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind sich gegenüber der Geländeoberfläche absenkende Tiefgarageneinfahrten (Rampen) nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden.</p>	
§ 8	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA 2	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW
	<p>Die unbebauten Flächen der Grundstücke im WA 2 sind so zu gestalten, dass sie optisch eine Einheit mit der öffentlichen Grünfläche des Hanns-Glückstein-Platzes bilden. Insbesondere sind das Grundstück einfassende bzw. abgrenzende Elemente, optisch kontrastierende Gestaltungen und dem Platzcharakter entgegenstehende bauliche Anlagen unzulässig.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden.</p>	
§ 9	Einfriedigungen in den Vorgartenzonen des MK und WA	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW
	<p>Im Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4), dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und dem Sondergebiet Technologiezentrum sind in den Vorgartenzonen zur John-Deere-Straße Einfriedigungen nicht zulässig.</p> <p>Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der John-Deere-Straße und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.</p>	
§ 10	Fahrradabstellplätze	§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO BW
	<p>Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Bauvorhaben, bei denen ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.</p> <p>Die Abstellflächen müssen ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte) zu erwarten ist. Die Lage im Freien erfordert die Möglichkeit, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist anhand der Orientierungswerte entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Bauvorhaben mit verschiedenen Nutzungen müssen die Orientierungswerte für die Einzelnutzungen in der Regel addiert werden. Der Gesamtbedarf ergibt sich aus dem höchsten Einzelbedarf oder aus der Überlagerung des Bedarfs für zeitgleiche Nutzungen. Besonderheiten des Einzelfalls sind zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist von einem Flächenbedarf von 2,00 m² je Fahrrad auszugehen. Werden gut handhabbare Fahrradparksysteme eingesetzt, kann der Flächenbedarf geringer sein</p>	
§ 11	Ordnungswidrigkeit	§ 75 Abs. 3 LBO BW
	<p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.</p>	
§ 12	Inkrafttreten	
	<p>Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 48.19 „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof/Mannheim 21“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.</p>	

Kennzeichnungen

Beschlussanlage Nr. 5

III Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5
BauGB

1 **Besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser**

§ 9 Abs. 5 Nr. 1
BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser erforderlich. Der mittlere höchste Grundwasserabstand der letzten 30 Jahre führt zu einem Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich von ca. 2,5 m bis 3,5 m.

2 **Bodenverunreinigungen**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3
BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden sich Auffüllungsböden unterschiedlicher Mächtigkeit in denen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. des VWV Orientierungswerteerlass Baden-Württemberg überschritten werden können. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und/oder Nutzungsänderungen sind daher in Abstimmung mit dem FB 63 Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Erkundung und fachgerechten Entsorgung der möglicherweise belasteten Böden zu treffen. Bei der Anlage von Kinderspielplätzen ist der anstehende Boden bis zu einer Tiefe von 0,3 m auszutauschen und zu versiegeln. Werden Sandkästen angelegt sollte ein Bodenaustausch bis ca. 1,2 m Tiefe erfolgen, wobei vor dem Einbringen einer Sandfüllung Boden und Wände der Spielgrube mit wasserdurchlässigem Geotextil ausgelegt werden sollten (Grabschutz).

Nachrichtliche Übernahmen

Beschlussanlage Nr. 6

IV Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6
BauGB

1 Bahnanlagen

1.1 Personenunterführung zur Erschließung der Bahnsteige

In der Planzeichnung ist die Lage der Personenunterführung zur Erschließung der Bahnsteige des Hauptbahnhofs nachrichtlich wiedergegeben.

1.2 Gleisanschluss

In der Planzeichnung ist die Lage des Industriegleisanschlusses nachrichtlich wiedergegeben. Die überlagernden Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

2 Kulturdenkmal

Bei dem ehemaligen Lokschuppen am Planplatz 1 (MK 1) handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW. Des Weiteren bildet der Lokschuppen gemeinsam mit dem gegenüberliegenden ehemaligen Werkstattgebäude eine Sachgesamtheit, die ebenfalls ein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG BW darstellt. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist sowie Gesamtanlagen. (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 25 I Denkmalpflege) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Hinweise

Beschlussanlage Nr.7

1 Auswahllisten

1.1 Auswahlliste A: Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> ¹
Fleischrote Roskastanie	<i>Aesculus carnea</i> ¹
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> ¹
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i> ¹
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> ¹
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zier-Apfel	<i>Malus spec. i.S.</i>
Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i> ¹
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> ¹
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> ¹
Kaiser-Linde	<i>Tilia pallida</i> ¹
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i> , oder Synonym: <i>Platanus hispanica</i>

(¹ Geeignete Baumarten zur Überstellung von Verkehrsflächen)

1.2 Auswahlliste B: Sträucher

Sauerdorn (Wildformen)	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegua laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Glanz-Rose	Rosa nitida
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
0Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.3 Auswahlliste C: Rank- und Kletterpflanzen

Akebie	Akebia quinata ²
Pfeifenwinde	Aristolochia dur ²
Trompetenblume	Campsis radic. ²
Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens ²
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba ²
Waldrebe	Clematis-Hybriden ²
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris ²
Hopfen	Humulus lupulus ²
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium ²
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi ²
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia ²
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Knöterich	Polygonum sub. ²
Kletterrosen	Rosa-Hybriden ²
Blauregen	Wisteria sinensis ²

(² Technische Rankhilfen sind erforderlich)

2 Pflanzungen

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 (Bezugsquelle, Beuth-Verlag, Berlin) durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Standards aus dem Handbuch „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Bereich“ des Fachbereichs 61 der Stadt Mannheim. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt die DIN 18917 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin).

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) durchzuführen.

3 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996 hingewiesen.

4 Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln) und DIN 18920 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zu schützen.

5 Artenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist bis in einen Abstand von ca. 100 m zu den Gleisanlagen des Hauptbahnhofes mit dem Auftreten der gemäß § 43 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Reptilienart Mauereidechse zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung und ggfs. auch durch die Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen daher sicherzustellen, dass die gesetzlichen Schädigungs- und Störungsverbote eingehalten werden.

6 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939 (Bezugsquelle FGSV-Verlag, Köln)). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Pflanzquartieren einhalten.

7 Grundwasserabsenkungen

Bei notwendigen Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Behandlung des geförderten Grundwassers mit dem FB 63 Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim im Vorfeld abzustimmen.

8 Luftverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unterhalb der IFR-Abflugstrecke 27 (IFR = Instrument Flight Rules (Instrumentenflugregeln)) des Verkehrslandeplatzes Mannheim City. Gemäß § 12 Abs. 2 ff LuftVG bestehen für Gebäude in diesen Bereichen Höhenbeschränkungen, die nur nach vorheriger Genehmigung des zuständigen Referats überschritten werden dürfen.

Die Hindernisfreihöhen liegen in diesem Bereich bei mindestens 45 m über Flugplatzniveau. Der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Mannheim liegt auf einer Höhe von ca. 92,96 m ü.NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf auch während der Bauphase nicht durch Kräne oder sonstige Aufbauten überschritten werden. Abweichungen bedürfen der Zulassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

9 Richtfunktrassen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird an mehreren Stellen von Richtfunktrassen in unterschiedlicher Höhe überquert. Die in kritischen Höhen verlaufenden Richtfunkstrecken sind in der Planzeichnung wiedergegeben. Innerhalb dieser Flächen dürfen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Höhen nicht durch bauliche Anlagen, Kräne oder sonstige Gegenstände überschritten werden. Abweichungen sind mit Zustimmung der jeweiligen Richtfunktrassenbetreiber möglich.

Tabelle 3: Höhen der Richtfunktrassen

Nr.	Höhe über Gelände	Höhe über NN
1	30 bis 37 m	124 m bis 131 m
2	23 m	117 m
3	35 m	129 m
4	20 m	114 m
5	22 m	116 m
6	25 bis 58 m	119 bis 152 m
7	12 bis 17 m	106 bis 111 m

10 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit werden für erforderlich gehalten. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

11 Archäologische Funde, Bodendenkmale

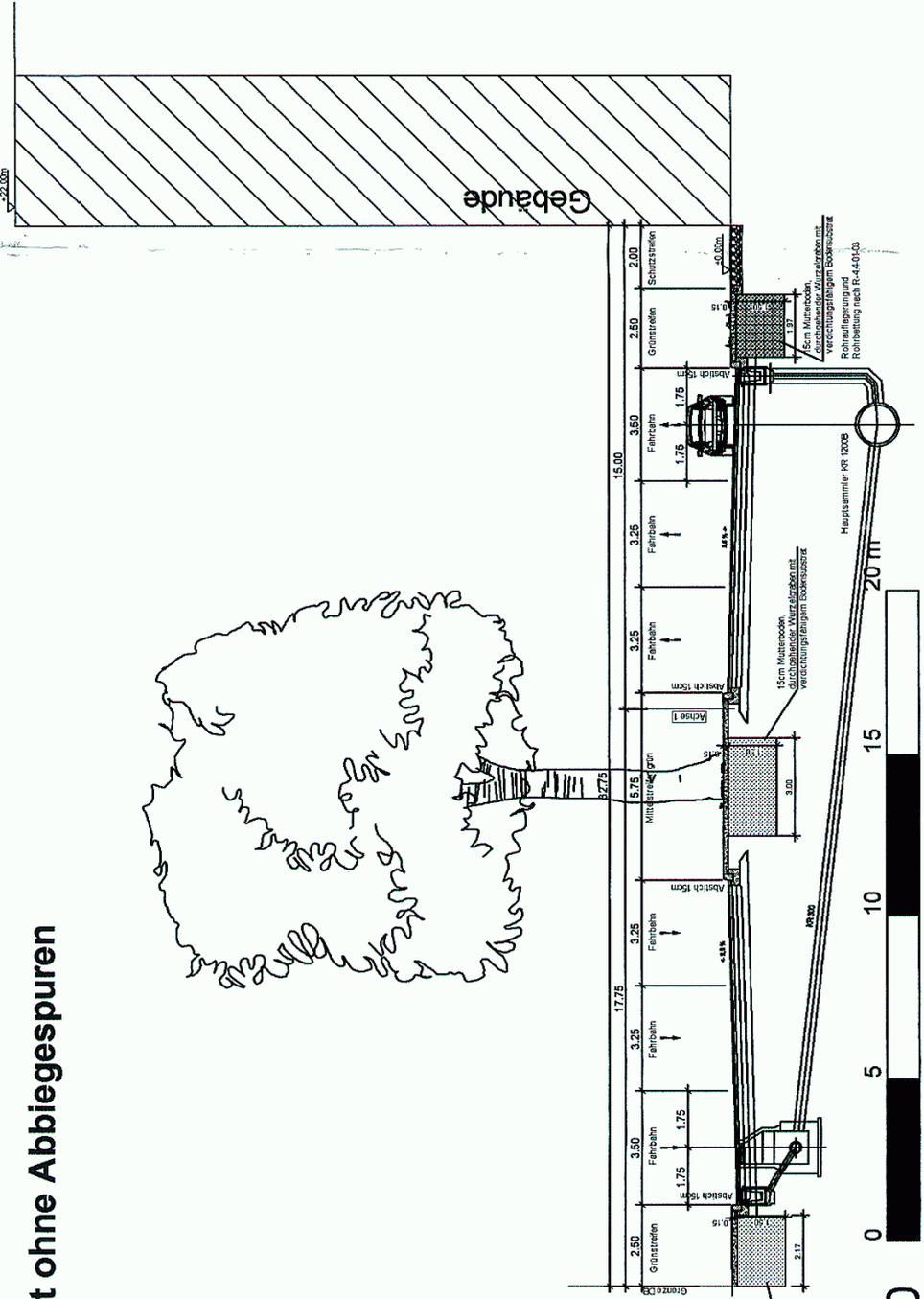
Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.

12 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der Bau-NVO zu Grunde

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Regelquerschnitt Südtangente

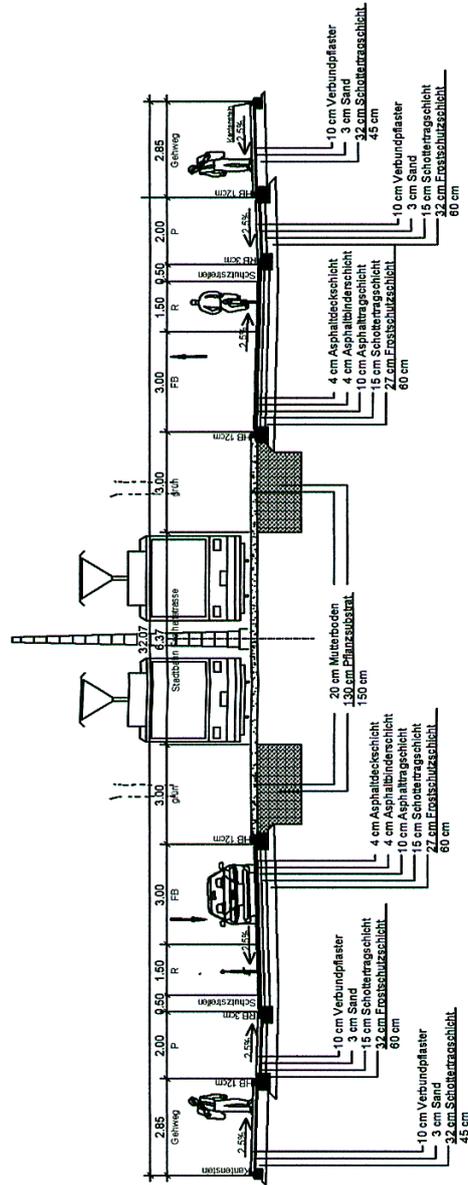
Regelquerschnitt ohne Abbiegespuren



Maßstab 1 : 200

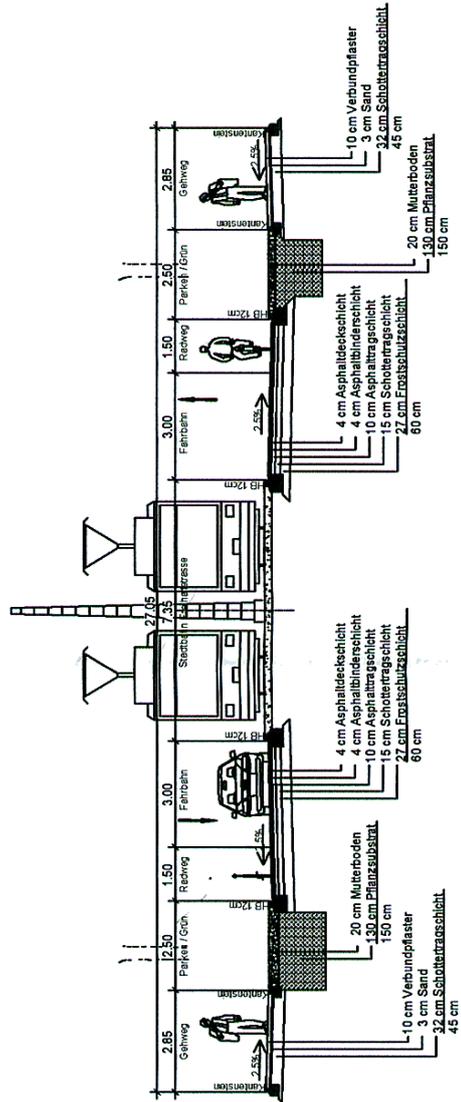
Regelquerschnitte John-Deere-Straße

Regelquerschnitt 1



Maßstab 1 : 200

Regelquerschnitt 2



Maßstab 1 : 200

Planfestsetzungsersetzender Teilbereich des Bebauungsplans

gemäß Straßenplanung - Endzustand der Stadt Mannheim, Fachbereich 61.4 Verkehrswegebau (Vorentwurf, Stand: 29.06.2009)

Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Räumlicher Umgriff der planfestsetzungsersetzenden Wirkung des Bebauungsplans (§ 17b Abs. 2 FStVG)
-  Teilbereich des Bebauungsplans ohne planfestsetzungsersetzende Wirkung

