

BEBAUUNGSPLAN**STADT MANNHEIM²**

Der Oberbürgermeister

**"Umnutzung des Parkplatzes an der Galileistraße
zugunsten eines Bürohauses"**

**- Teilweise Ersetzung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 42/8, Teil I**

Massstab 1:500

Nr. 42/8d**VERFAHRENSVERMERKE****Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 08.10.2002

Öffentliche Bekanntmachung

am 08.11.2002

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 11.11.2002 bis 25.11.2002

Bürgerversammlung

am 18.11.2002

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 01.11.2002 bis 06.12.2002

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Plan + Begründung (Stand 28.02.2003)

am 20.05.2003

Öffentliche Bekanntmachung

am 13.06.2003

Planauslegung

vom 23.06.2003 bis 25.07.2003

Mannheim, den 20.02.04

Fachbereich Städtebau



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



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

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 14.01.2004) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 03.02.2004 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 4.3.2004

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 4.3.2004

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 11.03.04 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 11.03.04

Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Stand: 14.01.2004

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



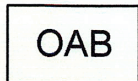
Kerngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO



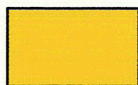
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



oberste Außenwandbegrenzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
vgl. Textliche Festsetzungen I, 2.2



Straßenverkehrsfläche

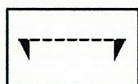
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

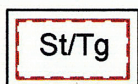
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz



Zu- und Abfahrtsbereich Tiefgarage / Parkplatz

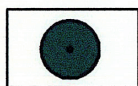
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

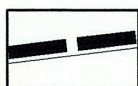
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Zweckbestimmung: St = Stellplätze u. TG = Tiefgaragenstellplätze



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

HINWEISE



entfallende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In der Fassung des Entwurfes vom 29.10.2003

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch OLG – Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850, 2852) 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) u. Verordnung v. 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) festgesetzt:

I. BEBAUUNGSPLAN (Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Vergnügungstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 1,0.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt zur Galileistraße 5,0 m / 16,50 m, zur Reichskanzler-Müller-Straße 19,50 m.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser etc. ist bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 15% der Grundfläche beträgt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. An die Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden. Die Gebäudelänge beträgt max. 160 m. Zur Reichskanzler-Müller-Straße ist eine Auskragung von max. 3,0 m im obersten Geschoss zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11, 21 BauGB)

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.

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

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

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

- 7.1** Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Terrassen und Treppenhäuser als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Im Plangebiet werden die gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1 genannten Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) überschritten. Aus diesem Grund sind an den, den Hauptlärmquellen (Reichskanzler-Müller-Straße, Hauptbahnhof Mannheim) zugewandten Gebäudeseiten bei den geplanten Neubaumaßnahmen für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume aus Verkehrslärm im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG), bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
- Nach DIN 4109 „**Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise**“, Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Bereich	LPB Lärm- pegel- be- reich nach DIN 4109	R' _{w,res} resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB		SSK (Schallschutzklasse der Fenster)	
		Büro- räume und ähnliches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten und ähnliches	Büro- räume und ähn- liches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsstätten und ähnliches
NW- Fassade	V	40	45	3	4
SW- Fassade	V	40	45	3	4
SO- Fassade	V	40	45	3	4

Bei der Festlegung der Schalldämm-Maße und Fenster-Schallschutzklassen wurden übliche Raumhöhen von 3 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m sowie Fensterflächenanteile von ≤ 40 % zugrunde gelegt. Bei Abweichungen ist der erforderliche Schallschutz nach DIN 4109 zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

Bei Übernachtungsräumen der oben aufgeführten Bereiche sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt analog für Fenster mit Rollladenkästen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

2. Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, 3-4 x verschult, nach den **Qualitätsbestimmungen** bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen. Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

3. Die **Profilgestaltung** innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. Im Plangebiet ist vornutzungsbedingt mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese stellen keine Gefahr für die geplanten Nutzungen dar, jedoch sind im Vorfeld der Bodenaushubmaßnahmen unbedingt geeignete Vorkehrungen zu treffen. Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen Eingriffen in den Baugrund Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Bodenverunreinigungen nahe legen, ist unverzüglich der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz der Stadt Mannheim, Team Altlasten, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

5. Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von **Bombenblindgängern** nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) ist möglich. (Tel: 07 11/ 74 51 92-13). Kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden, sind private Firmen zu beauftragen. Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich für Sicherheit und Ordnung unter Tel: 06 21/ 2 93-21 89 erfragt werden.

6. Aufgrund einer **archäologischen Verdachtsfläche** ist der Baubeginn den Reiss-Engelhorn-Museen mind. eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Es ist beabsichtigt die Bauarbeiten auf der Grundlage von §1 und §20 BW Denkmalschutzgesetz von Mitarbeitern der Reiss-Engelhorn-Museen zu beaufsichtigen. Je nach Befundlage sind archäologische Dokumentationen durchzuführen. Mit entsprechenden Verzögerungen ist zu rechnen. Die Baufirmen sind auf die Notwendigkeit logistischer Unterstützung hinzuweisen. Sollten archäologische Denkmale bislang unbekannter Größe und besonderer Bedeutung zutage treten, sind erneut Abstimmungen zwischen den Reiss-Engelhorn-Museen und dem Bauherrn hinsichtlich weiterer Vorgehensweisen zu treffen.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunstdenkmalspflege, Durmersheimer Str.55, 76185 Karlsruhe vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

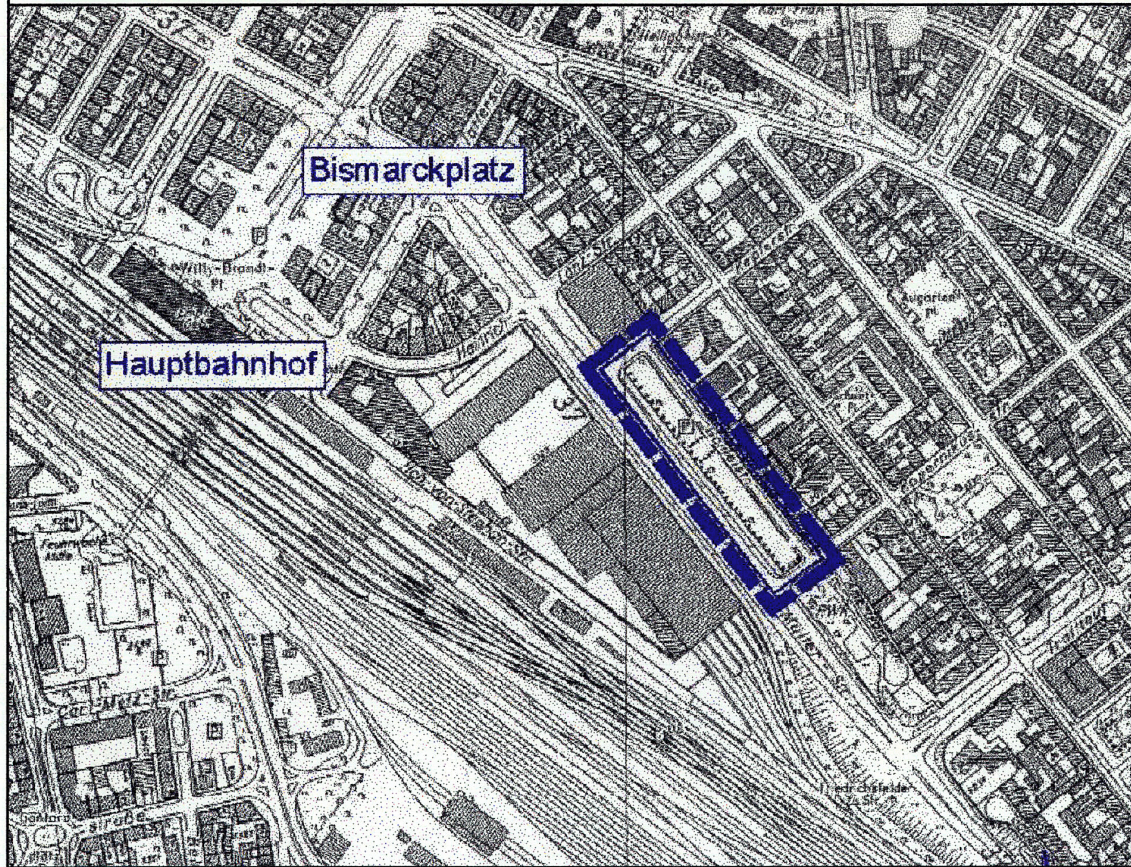
7. Bei der Planung sind folgende **Grundwasserstände** zu berücksichtigen: Höchster Grundwasserstand (HGW) ca. 90,80 m ü. NN, niedrigster Grundwasserstand (NGW) ca. 85,80 m ü. NN. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Werden Brunnen und Pegel auf dem Grundstück angetroffen, so ist FB 63 zu benachrichtigen.

8. Für den rechtzeitigen Ausbau des **Telekommunikationsnetzes** sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG Technikniederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 24, Seckenheimer Landstr. 210-220 in 68163 Mannheim, so früh wie möglich, möglichst 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

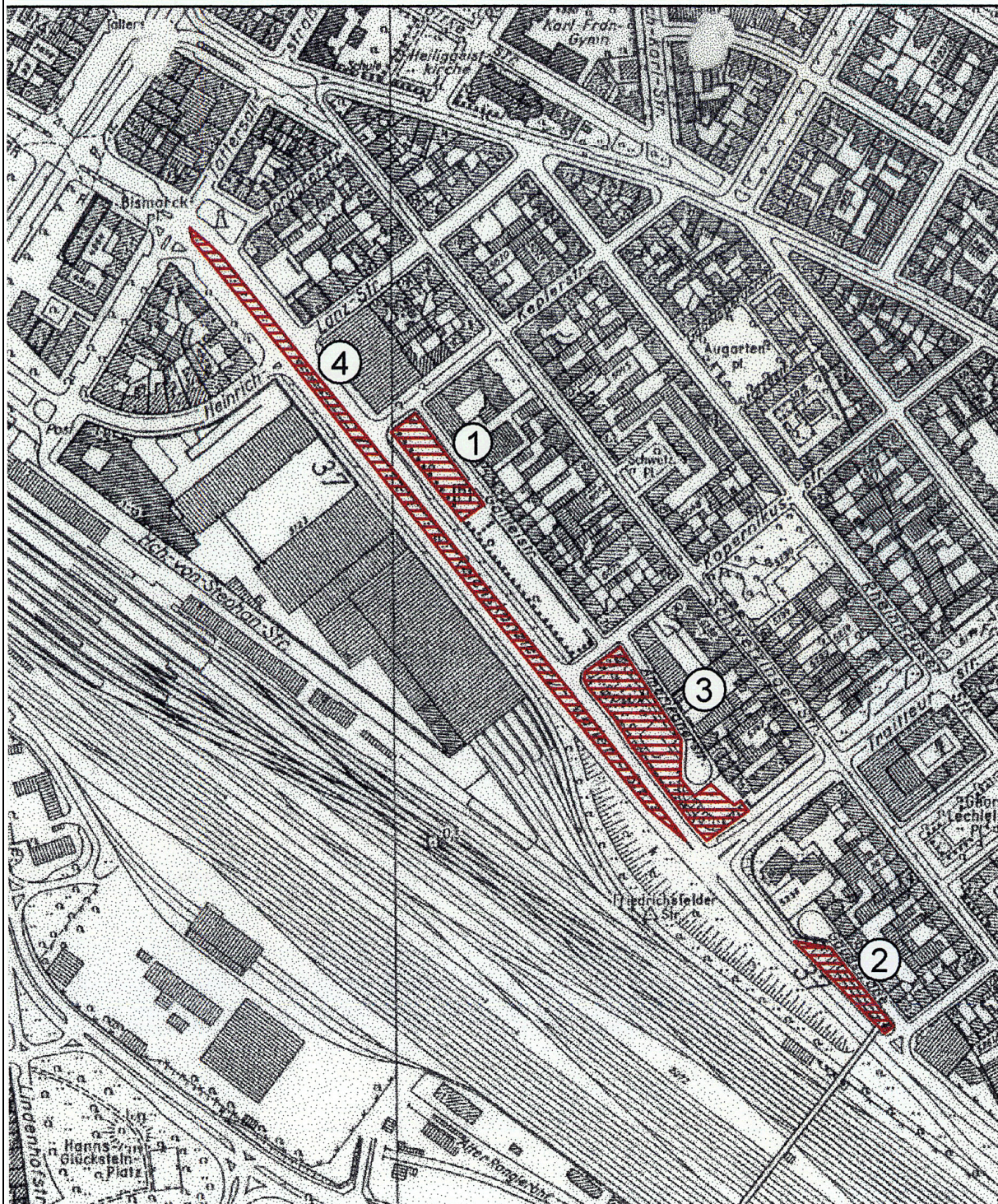
9. Auf die Genehmigungspflicht von **Grundstücksteilungen** im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 1.01.1998, wird hingewiesen.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Flächen für Ersatzpflanzungen

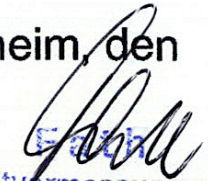
- ① Eingrünung der Parkplatzfläche mit Großgehölzen unter Beachtung eines durchgängigen Wurzelgrabens
- ② Pflanzung von Hochstämmen nordöstlich der Reichskanzler-Müller-Straße
- ③ Pflanzung von Hochstämmen auf Grünflächen/Spielplatz Kopernikusstraße/Amerikanerstraße
- ④ Pflanzung einer neuen Baumreihe in Grünstreifen



Die Übereinstimmung der dargestellten Grundstücke
und Gebäude mit dem Liegenschaftskataster,
Stand vom 04.11.2002 wird bestätigt.

Mannheim, den

19. FEB 2004


1. Stdtvermessungsdirektor

FB-Geoinformation und Vermessung

