Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.7.1984 wird bestätigt.
Mannheim, den 10.2.1986
VERMESSUNGSAMT
i.V.
Meyer
Stadtobervermessungsrat

Stadt Mannheim Vermessungsamt

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 u. 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- Wohnbauflächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- Rückwärtige Grundstücksteile im Besonderen Wohngebiet, in dem nur Gebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Lager, Nebengebäude) sowie Läden, Gaststätten u.ä. zulässig sind.
- GRZ z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
- GFZ z.B. 2,4 — Geschoßflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. II/III — Zahl der Vollgeschosse (als Mindest-/Höchstgrenze)
- z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- g — Geschlossene Bauweise
- SD — Dachform: FD = Flachdach; SD = Satteldach
- Stellung der baulichen Anlagen (zwingende Firstrichtung)
- Baulinie
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Schallschutzmauer (Höhe 2,50 m)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- Öffentlicher Kinderspielplatz - öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen in privaten u. öffentl. Bereich
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) bzw. im privaten Bereich, gem. Textziff. 5.2 u. 5.3
- Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen
- Kulturdenkmal (§ 8 Abs. 1/ § 7 Abs. 3 u. 4 Denkmalschutzgesetz)
- GGa/TGa/HTGa/GSt — Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Stellplätze; Gemeinschaftsgarage/Tiefgarage/Halbtiefgarage; Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Gebäude, wegfallende Gebäude
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Ein- und Ausfahrt für gepl. Tief- und Halbtiefgaragen (ungefähre Lage. Festlegung in Abstimmung auf die Gebäudegrundrisse)
- Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Angabe der Fahrtrichtung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform und -neigung	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

- Auf die zulässige Höhe gemäß schriftl. Fests. Nr. 9.3 abzubrechende Grenzmauern

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Im "besonderen Wohngebiet" entlang der Mittelstraße sind im Erdgeschoß die nach § 4a Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnnutzung) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO).

1.2 Die im "besonderen Wohngebiet" nach § 4a, Abs. 3 Ziff. 2u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten sowie Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.3 Die im "besonderen Wohngebiet" nach § 4a Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

1.4 Die im "allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 u. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche von Tiefgaragen (= Garagen unter der Geländeoberfläche) erhöht werden.

2.2 Garagengeschosse sowie Einzelgaragen im Erdgeschoßbereich der Hauptgebäude sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 1u. 4 BauNVO); Auf Textziffer 8.2 (Höhe der Gebäude bei Garagengeschossen) wird verwiesen.

2.3 Die im Plan festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen können ausnahmsweise nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Freitreppen usw.) und nur unter Einhaltung folgender Höchstmaße:
- an der Straßenseite: Tiefe bis zu 1,0 m, Länge zus. bis zu 1/3 der Gebäudelänge, max. aber 2,50 m - zulässig im 1. OG und den darüberliegenden Geschossen;
- auf der Hof-/Gartenseite: Tiefe bis zu 2,0 m, Länge zus. bis zu 1/2 der Gebäudelänge, max. aber 5,0 m.

2.4 Soweit es die landesrechtlich festgesetzten Mindestabstände zu den gegenüber liegenden Gebäuden zulassen, sind ausnahmsweise auch Gebäude mit in den Luftraum der Gehwege überkragenden Geschossen zulässig. Das gilt für das 1. OG und alle darüberliegenden Geschossen auf der gesamten Gebäudelänge. Die max. Tiefe der Auskragung wird mit 1,2 m, gemessen ab vorderer Baulinie/Baugrenze, festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

3.1 In den mit "N" bezeichneten, rückwärtigen Grundstücksflächen im "besonderen Wohngebiet" für Gebäude ohne Aufenthaltsräume sowie für Läden, Gaststätten u.ä. dürfen die Gebäude statt in geschlossener Bauweise auch in besonderer Bauweise, hier: einseitige und/oder rückseitige Grenzbebauung oder in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 Die im "allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Garagen sind gemäß Planeintrag an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

A 4. Garagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 4 BBauG u. § 14 BauNVO)

4.1 Garagen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Halbtiefgaragen bzw. Tiefgaragen oder im Erdgeschoß der Hauptgebäude als Garagengeschosse zu errichten. Die Anrechnung der Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl richtet sich nach Textziff. 2.2.

Die Lage der im Plan vermerkten Zufahrten zu den Tiefgaragen ist unverbindlich; sie ist auf die Gebäudegrundrisse abzustimmen.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

4.3 Die vorhandenen Garagen/Garagenzeilen auf den Grundstücken genießen Bestandsschutz. Zusätzliche ebenerdige Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

4.4 Nebengebäude dürfen nur in den dafür besonders ausgewiesenen rückwärtigen Grundstücksbereichen des besonderen Wohngebietes errichtet werden.

4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (Einfriedungsmauern über 1,25 m Höhe, sowie Ställe für Kleintierhaltung, Geräteschuppen, Überdachungen, Gartenhäuser u.ä.) sind auf den Baugrundstücken nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt sind. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Klopfstangen u.ä.) sind allgemein zulässig.

4.6 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Kabelverteilerschaltstellen usw.) sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen ausnahmsweise auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diesen Zweck festgesetzt sind. Der öffentliche Verkehrsraum darf durch diese Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

A 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25 BBauG)

5.1 Die nicht überbaubaren, rückwärtigen Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zu-und Abfahrten oder als Stellplätze ausgewiesen sind, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 An den im Plan gekennzeichneten Stellen der privaten Grundstücke sind großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot). Der endgültige Pflanzstandort darf um max. 0,5 m nach allen Seiten vom eingezeichneten Standort abweichen. Bei diesen Bäumen sind geringere Entfernungen zur Nachbargrenze, als nach Nachbarschaftsgesetz zulässig, gestattet.

5.3 Im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume an den im Plan vermerkten Stellen zu pflanzen. Der endgültige Pflanzstandort darf um max. 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Baumart und die genaue Stellung sind auf die künftige Verkehrsflächenteilung, auf die vorhandenen Leitungen und auf den möglichen Abstand zu den Gebäuden (Straßenbreite) abzustimmen.

5.4 Flachdächer der Nebengebäude mit einer Grundfläche über 10 m² sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

5.5 Tiefgaragen und Halbtiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.6 Die im Plan gekennzeichneten Fassadentelle (Giebel) sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

5.7 Die Flächen um Gemeinschaftsanlagen (z.B. Mülltonnenplätze, private Spielplätze) sind mit Gehölzen zu umpflanzen.

5.8 Zur Bepflanzung sollen standortgerechte Baum-und Straucharten gewählt werden.

A 6. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Ziff. 23 BBauG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späteren Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz-und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenen Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

B. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 73 LBO)

B 7. Dächer (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

7.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° oder 45° - 55° entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich aus einer besonderen baulichen Situation (z.B. Abweisung an Gebäudeecken, Krüppelwalm an Gebäudenenden u.ä.) ergeben. Mansarddächer sind nur im Bereich der obersten zulässigen Vollgeschosse gestattet.

Die Dachneigung von Neubauten ist auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung, so soll eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung erfolgen. In diesen Fällen sind Abweichungen von der festgesetzten Regelneigung um 3° nach oben und unten zulässig.

7.2 Garagen, Betriebs-und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zu versehen.

7.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Ihre Länge darf jedoch zusammen 1/2, jede Einzelgaube 1/4 der Gebäudelänge und max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaus sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaus und Vorderwand des Dachaufbaus max. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte (Loggien) dürfen nur auf der Gebäuderückseite (Hof- und Gartenseite) gebaut werden.

Gauben und Einschnitte sollen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut mind. 0,3 m, vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Können die geforderten Abstände nicht eingehalten werden, so sind nur Einzelgauben mit einer Maximalbreite von 1,2 m zulässig.

B 8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 73, Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

8.1 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude im Bereich der Wohnbauflächen darf - gemessen zwischen OK Erdgeschoß-Fußboden und OK Gehweghinterkante- nicht mehr als 1,2 m betragen.

8.2 Die Traufhöhe der Wohn-und Geschäftsgebäude darf, gemessen zwischen OK Gehweghinterkante und dem Traufpunkt, der durch den Schnittpunkt zwischen Außenkante Gebäude und OK Dachhaut gebildet wird, folgende Maße nicht überschreiten (—— Schemaskizze):

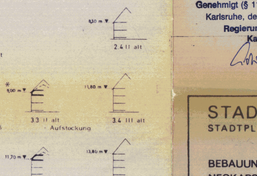
bei 2-geschossigen Gebäuden	alt 8,3 m	neu	7,0 - 8,3 m
bei 3-geschossigen Gebäuden	alt 11,8 m	neu	9,0 (* 8,50 m)
bei 4-geschossigen Gebäuden	alt 13,8 m	neu	11,70 m
bei 5-geschossigen Gebäuden		neu	14,80 m

* für 3-geschossige Gebäude in der Pumpwerkstraße, Stockhornstraße, Fröhlichstraße und Draisstraße gilt folgende maximale Traufhöhe:

Straßenbreite zzgl. 0,50 m = z.B. 8,5 m

Bei Aufstockungen von Altgebäuden sind die Traufhöhen von Neugebäuden einzuhalten.

Bei aneinandergrenzenden Alt-u. Neubauten mit derselben Vollgeschoßzahl sollen aus gestalterischen Gründen die Abweichungen der Traufhöhen nicht mehr als 1,0 m betragen. Um eine evtl. erforderliche Höhenangleichung zu erreichen, kann die Traufhöhe des niedrigeren Gebäudes um bis zu 1,0 m erhöht werden. Das darf jedoch nicht zur Ausbildung eines weiteren Vollgeschosses führen.



* zusätzlich gilt Textziffer 8.2, Abs. 3

B 9. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

9.1 Einfriedungen an den Straßenseiten sind nur bei dem öffentlichen Kinderspielplatz zulässig.

9.2 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m, gemessen ab OK befestigte Hof-bzw. Gartenfläche, errichtet werden.

9.3 Vorhandene Grenzmauern zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m über OK Gelände/OK Hoffläche abzutragen. Bei benachbarten Grundstücken mit unterschiedlichem Geländeniveau gilt die Höhe des höhergelegenen Grundstücks.

Fests. Nr. 9.3

B 10. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

10.1 Bei den Gebäuden ist für Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, ein "kleinteiliger" Maßstab der Fassaden zu erhalten oder wiederherzustellen. Große Fensterflächen sollen in senkrecht untertellte Einzelfenster aufgelöst werden.

10.2 An Gebäudeecken müssen Wandpfeiler in mindestens 0,4 m Breite erhalten bleiben.

10.3 Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone der Gebäude zulässig. Werden Schaufenster mit Metallrahmen ausgeführt, so sind diese in dunklen Farbtönen zu halten.

10.4 Straßenseitig dürfen nur Materialien verwendet werden, die sich in die typische Altbaugestaltung der Neckarstadt-West einfügen.

11. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

11.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten sind bei den mit D gekennzeichneten Gebäuden in Größe, Werkstoff, Form und Farbe der Fassadenteilung/-gliederung anzupassen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

11.2 Allgemein unzulässig sind:
- Großflächenwerbung von mehr als 3,0 qm Fläche
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG.
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung.

11.3 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Anlage zusammengefaßt werden.

11.4 Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

12.1 Im Planungsgebiet sind Gebäude und Anlagen vorhanden, deren Bestandsschutz das Recht baulicher Änderungen und Sicherungen in gewissem Umfang einschließt.

12.2 Die mit D bezeichneten Gebäude sind Kulturdenkmale (§ 8 Abs. 1/ § 7 Abs. 3 u. 4 Denkmalschutzgesetz BW). Die Denkmalschutzbehörden sind bei jeder baulichen Maßnahme zu beteiligen.

12.3 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

12.4 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Angabe der Fahrtrichtung sind unverbindliche Darstellungen.

12.5 Emissionen aus Tiefgaragen sind so abzuleiten, daß eine zusätzliche Belastung umliegender Wohngebiete vermieden wird.

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.
Mannheim, den 21. Jan. 1987
Der Oberbürgermeister
gez. Widder

Stadt Mannheim Bauverwaltungsamt

GENEHMIGUNGSVERMERK	BESTÄTIGUNGSVERMERK
Nr. ..... Genehmigt Karlsruhe, ...	Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt. Mannheim, 23. Jan. 1987
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE	STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT i.V. Köhner Stadtbauoberrat

Nr. 21-24/1223.1243
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)
Karlsruhe, den 26.03.1986
Regierungspräsidium
Karlsruhe

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 31. 1/14 — **M. 1 : 500**
NECKARSTADT - WEST BLOCK 43-44-76-77
(ZWISCHEN LANGSTR., MITTELSTR. u. RIEDFELDSTR. SOWIE ZWISCHEN PUMPWERKSTR., FRÖHLICHSTR. u. DRAISSTR.)

BEARBEITET: FREIE ARCHITEKTEN BDA
DIPL. ING. G.+TH. SCHMECHEL — **MANNHEIM NOV. 1985**

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am	25. 9. 1980
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am	11. 2. 1984
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am vom bis	11. 2. 1984 20. 2. 1984 2. 3. 1984
BEBAUUNGSPLANENTWURF Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß den Entwurf in der Fassung vom 7. 3. 1985 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.	am	14. 5. 1985
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen.	am vom bis	24. 5. 1985 3. 6. 1985 3. 7. 1985
SATZUNG Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am	13. 5. 1985
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am	23.01.1987

MANNHEIM, DEN 10.2.1986	MANNHEIM, DEN 10.2.1986
~~DER OBERBÜRGERMEISTER~~ ~~i.V.~~ BAUDEZERNENT BÜRGERMEISTER	STADTPLANUNGSAMT STÄDTDIREKTOR