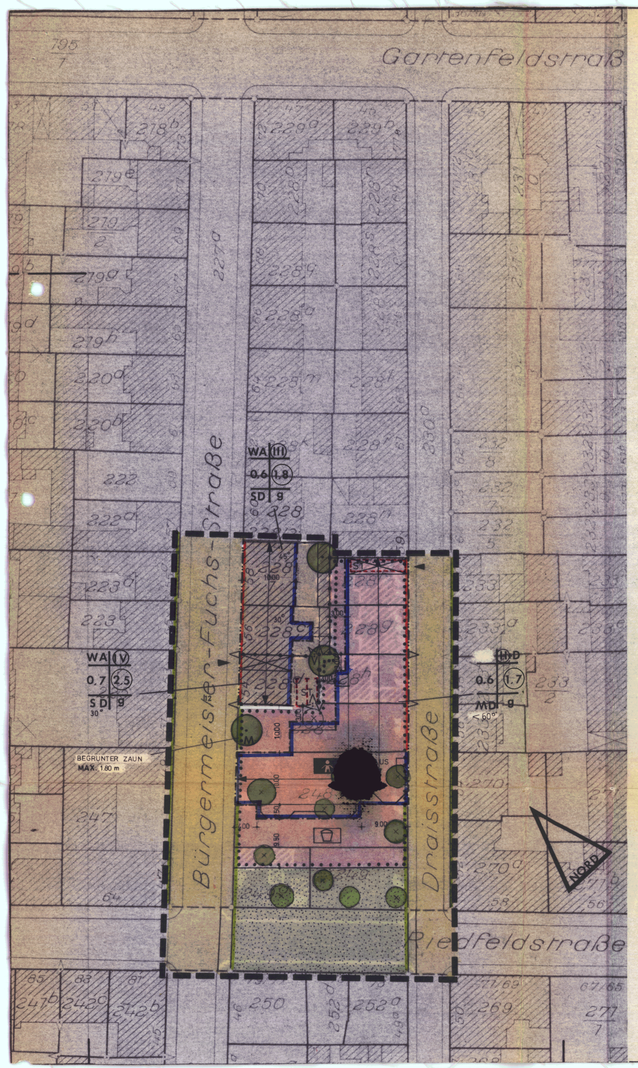


ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

- Gebäude vorhanden
- Firstrichtung vorhanden, bzw. geplant
- Wohnbaufläche
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeindebedarf
- Öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Fußweg)
- Flächen für Stellplätze
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderhaus
- Spielplatz
- Durchfahrt

- Grundstückszu - und ausfahrt
- neu / vorh. — Neu zu setzende, vorhandene (evtl. zu versetzende) Bäume (ungefährer Standort)

ST	Stellplatz
SD, MD, 45°	Satteldach, Mansarddach, Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet
g	Geschlossene Bauweise
(II) (III) (IV)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
+ D	Dachausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
M	Platz für Müllcontainer, überdeckt
GRZ	Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform Dachneigung	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BBaug in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg und mit § 111 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m der Gebäude und nur für untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenhäuser, Erker, Balkone u.ä. - zulässig.

2. Garagen

2.1 Kellergaragen und Garagen im Erdgeschoss als Garagengeschoss sind zulässig. Garagengeschosse dürfen jedoch nicht mehr als die Hälfte des Gebäudegrundrisses in Anspruch nehmen. Die Fläche der Garagengeschosse ist gemäß § 21 Abs.4 Bau.NVO nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

2.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur auf den dafür im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt zu Stellplätzen dienen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

3.3 An den im Plan ausgewiesenen Stellen auf den Grundstücken sind großkronige Bäume zu pflanzen.

3.4 Die Begrünung des zum Kinderhaus gehörenden Spielplatzes erfolgt nach einem gesonderten Bepflanzungsplan. Die Spielplatzgestaltung wird in die Planung des Stadtplatzes mit Grünelementen, Pflanzbänken, Sitzbänken und Brunnen zwischen Bürgermeister-Fuchs- und Draisstraße einbezogen.

B. Gestalterische Festsetzungen

4. Dächer

4.1 Die Dächer der Gebäude auf den Grundstücken 228/1, 228g, 228d sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt.

4.2 Für das Kinderhaus wird ein Mansarddach festgesetzt. Die steilen Dachflächen müssen 60° betragen, die flachen Dachflächen müssen zwischen 8° und 12° Neigung liegen.

4.3 Grenzen zwei Hauptgebäude aneinander, deren Traufhöhen mehr als 2,50 m voneinander abweichen, so ist auf dem höheren Gebäude ein Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig.

4.4 Die gesamte Länge von Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge bei Schleppgauben, die Hälfte bei Satteldachgauben und 1/3 bei Dacheinschnitten nicht überschreiten. Von der Traufe ist mindestens ein Abstand von 1,20 m, vom Ortgang mindestens ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

4.5 Nebengebäude sind nicht gestattet.

5. Sockel

5.1 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Fußweg - darf 1,20 m nicht überschreiten.

6. Fassadengestaltung für die Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind

6.1 Der kleinteilige Maßstab der historischen Bebauung in der Neckarstadt ist auch bei Um- oder Neubauten zu erhalten oder wiederherzustellen. Große Fensterflächen sind in deutlich gerahmte oder durch Pfeiler unterteilte senkrechte Einzelfenster aufzulösen.

6.2 An den Gebäudeecken müssen Wandpfeiler in mindestens 0,40 m Breite erhalten bleiben.

6.3 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig. Werden Schaufenster mit Metallrahmen ausgeführt, so sind diese in dunklen Farbtönen zu halten.

6.4 Als Material sind straßenseitig nicht zulässig: Glasbausteine, Beton-Ornamentsteine, Materialimitationen.

Stadt 10 Mannheim

Der vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 29.06.82 als Satzung beschlossene Bebauungsplan (§ 10 BBauG i.d.F. § 12 BauG am 25.11.82 rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 25.11.82
Stadt Mannheim
Oberbürgermeister
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 6.1982 wird bestätigt.
Mannheim, den 23.06.82
Vermessungsamt

Stadt Mannheim Vermessungsamt

GEÄNDERT 10.3.1982

2. FERTIGUNG

Nst. 69

Nr. 12.24102.19187
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 1 MLBO
Karlsruhe, den 18.10.82
Regierungspräsidium
i.V.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1 / 17 (TEIL I)

ZWISCHEN

BÜRGERMEISTER-FUCHS-STR. UND DRAISSTR.

M 1 : 500

DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV

MANNHEIM, DEN 22.3.1982

STADTPLANUNGSAMT

MANNHEIM, DEN 22.3.1982

BEARBEITET VON
ARCHITEKTURBÜRO B. LIZIUS
MANNHEIM, DEN 30.10.1981