

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN NR. 31. 1/19 NECKARSTADT-WEST BLOCK 27-29

M = 1:500

(BEIDSEITS DER HUMBOLDTSTR. ZWISCHEN
HUMBOLDTSCHULE U. RIEDFELDSTR.)

BEARBEITET VON
PROF. DIPL. ING. PETER SERINI, 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 11.2.1984

vom 20.2.1984

bis 2.3.1984

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 15.10.1985 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 19.11.1985

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt.

am 6.12.1985

vom 16.12.1985

bis 17.1.1986

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 8.7.1986

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

am

23.01.1987

MANNHEIM, 22.4.1986

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNIAT

+V.

G. Müller
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, 22.4.1986

STADTPLANUNGSAMT

Wajewski

STADTDIREKTOR

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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



WA

Wohnbaufläche

Allgemeines Wohngebiet

z.B. GRZ 0,8

z.B. GFZ 3,0

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

als Höchstgrenze unter
Beachtung der überbau-
baren Grundstücksfläche

IV

Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze)



Zahl der Vollgeschoße (zwingend)

Unterschiedliche Einzelfestsetzung der Geschoß-
zahl innerhalb des Abgrenzungsbereichs

g/Xo

Geschlossene Bauweise

~~besondere Bauweise gem.~~
Offene Bauweise Ziff. 3.1

SD

Dachform : FD = Flachdach
SD = SatteldachStellung der baulichen Anlagen (zwingende
Firstrichtung)

Baulinie



Baugrenze



Fläche für den Gemeinbedarf



Kirche



Kinderspielplatz



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkfläche



Ein- und Ausfahrt



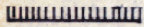
Private Grünfläche | öffentl. Grünfläche - Verkehrsgrün





Baum zu erhalten




Baum zu pflanzen


 Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen


 Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Stellplätze
GGa/TGa/GSt
Gemeinschaftsgarage/Tiefgarage/
Gemeinschaftsstellplätze

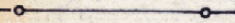
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

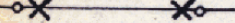
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


ZEICHNERISCHE HINWEISE

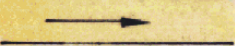
 Auf die zulässige Höhe gemäß schriftl. Fests. Nr. 9.3
abzubrechende Grenzmauern

 Vorhandene Gebäude, wegfallende Gebäude

 Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant

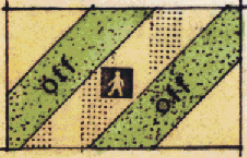
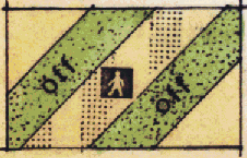
 Grundstücksgrenze wegfallend

 Ein- und Ausfahrt für gepl. Tiefgaragen
(ungefähre Lage- Festlegung in Abstimmung auf
die Gebäudegrundrisse)


 Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe
der Fahrtrichtung

| Bau- gebiet | Zahl der Vollgeschoße |
|----------------------------|------------------------------|
| Grund- flächen- zahl | Geschoß- flächen- zahl |

Füllschema der Nutzungsschablone

| Dach- form- und -neigung | Bauweise |
|---|---|
|  |  |

Aufteilung von öffentlicher Verkehrsfläche,
öffentlichen Grünflächen, Fußgängerbereich,
Verkehrsgrün und öffentlicher Verkehrsfl.



GEÄ. NOV. 85 WÖ.

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

- 1.1 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.(§1 Abs.6 Nr1 BauNVO)

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

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Geschosßfläche kann gem. § 21a Abs.5 BauNVO um 1/2x der Fläche von Tiefgaragen (=Garagen unter der Geländeoberfläche) erhöht werden.
- 2.2 Garagengeschoße sowie Einzelgaragen- im Erdgeschoßbereich der Hauptgebäude bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt.(§ 21a Abs.4 BauNVO)
- 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.(§ 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
- 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 Geschoße 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 Im Bereich der "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kirche Gemeindehaus) wird die besondere - abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäude entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen 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 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 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (Einfriedungsmauern über 1,25 m Höhe, sowie Ställe für Kleintierhaltung, Geräteschuppen, Oberdachungen, Gartenhäuser u.ä.) sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Klopfstangen und ähnliches) sind allgemein zulässig.

4.5 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 sowie die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten oder als Stellplätze ausgewiesen sind, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) und nicht als Stellplatzflächen genutzt werden.

5.2 An den im Plan gekennzeichneten Stellen der privaten Grundstücke sind großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot). Der endgültige Pflanzstandort darf unter Beachtung des Nachbarrechts um max 1,0 m nach allen Seiten vom eingezeichneten Standort abweichen.

5.3 Im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume an den im Plan vermerkten Stellen zu pflanzen. Der endgültige Pflanzstandort darf um max. 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Baumart und die genaue Stellung sind auf die künftige Verkehrsflächenstellung, 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 bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

5.5 Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Für die geplanten Baumanpflanzungen sind entweder entsprechend große Aussparungen als Pflanzgruben anzulegen, oder die Decken sind so tief zu legen, daß eine mindestens 1,20 m hohe Aufschüttung für die Baumanpflanzung möglich ist.

5.6 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenteile 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- u. Straucharten gewählt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).
Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem 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 30° oder 45° - 55° entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich aus einer besonderen baulichen Situation (z.B. Abwalmung an Gebäudeecken, Krüppelwalm an Gebäudeenden 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 30° nach oben und unten zulässig.

- 7.2 Die Dachausbildung und -neigung bei Gebäuden in der "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kirche, Gemeindehaus) richtet sich nach den Erfordernissen des Bauträgers.
- 7.3 Garagen, Betriebs- und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (Neigung bis zu 10°) zu versehen.
- 7.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Ihre Länge darf jedoch zusammen $\frac{1}{2}$, jede Einzelgaube $\frac{1}{4}$ 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.
- 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 m
 - bei 4-geschoßigen Gebäuden alt 13,8 m neu 11,7 m
- 8.3 Die Traufhöhe der Neubebauung Riedfeldstraße 40 ist an die Traufhöhe des vorhandenen Nachbargebäudes Riedfeldstraße 38 anzupassen.

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

- 9.1 Einfriedungen an den Straßenseiten sind nicht 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.~~

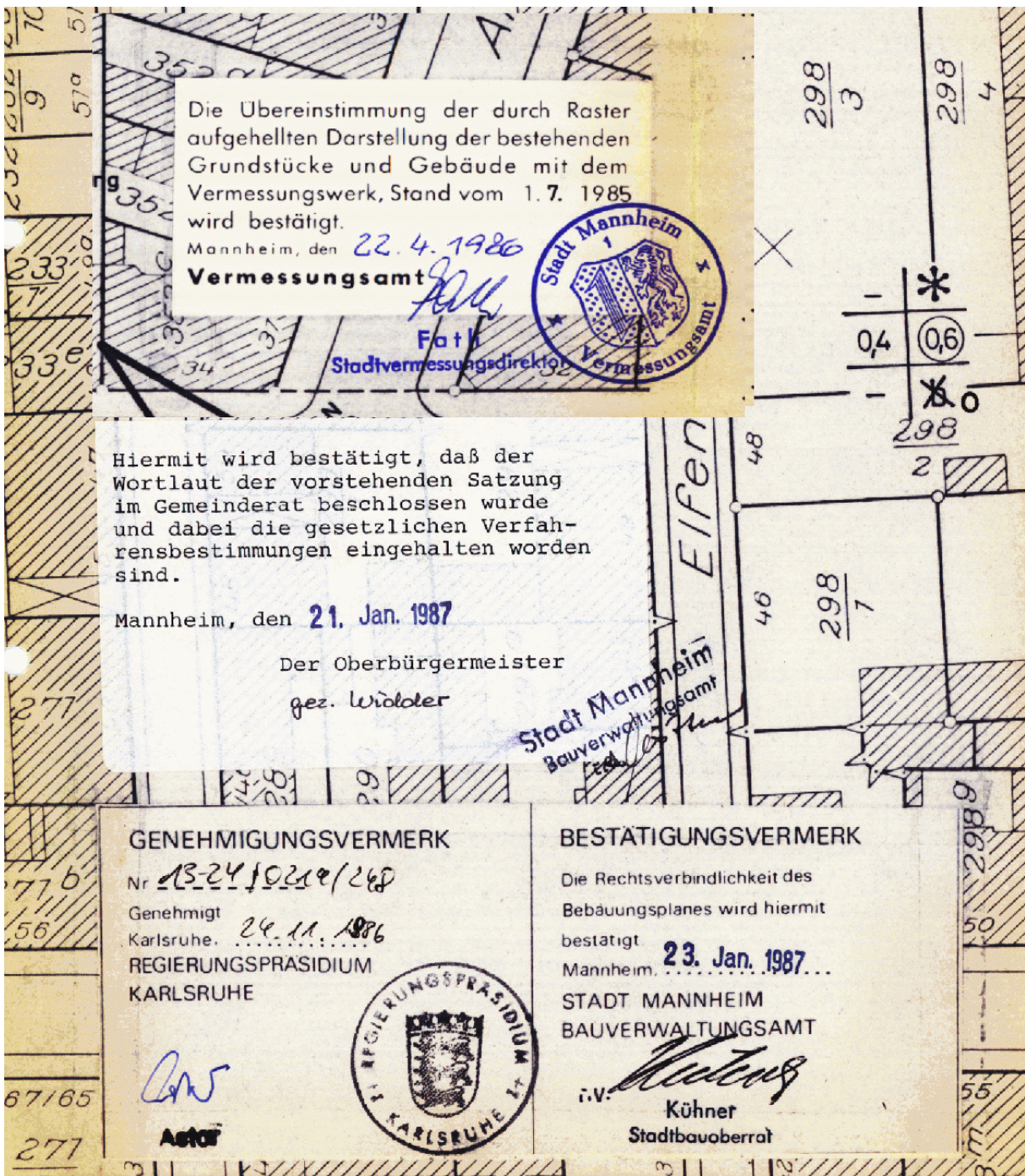
Grenzmauern zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,25m über OK Gelände / OK Hoffläche zulässig. Bei benachbarten Grundstücken mit unterschiedlichem Geländeniveau gilt die Höhe des höhergelegenen Grundstücks.

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 unterteilte Einzel Fenster aufgelöst werden. Für alle anderen Fensteröffnungen wird "stehendes Format" vorgeschrieben.
- 10.2 An Gebäudeecken müssen Wandpfeiler in mindestens 0,4 m Breite erhalten bleiben.
- 10.3 Straßenseitig dürfen nur Materialien verwendet werden, die sich in die typische Altbaugestaltung der Neckarstadt-West einfügen.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- 11.1 Vorhandene Gebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz.
- 11.2 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
- 11.3 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Angabe der Fahrtrichtung sind unverbindliche Darstellungen.



Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1. 7. 1985
wird bestätigt.

Mannheim, den 22. 4. 1986

Vermessungsamt



Falk
Stadtvermessungsdirektor

Hiermit wird bestätigt, daß der
Wortlaut der vorstehenden Satzung
im Gemeinderat beschlossen wurde
und dabei die gesetzlichen Verfah-
rensbestimmungen eingehalten worden
sind.

Mannheim, den 21. Jan. 1987

Der Oberbürgermeister
gez. Wißlender



GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/10219/268

Genehmigt
Karlsruhe, 24. 11. 1986

REGIERUNGSPRASIDIUM
KARLSRUHE



Aster
Aster

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt

Mannheim, 23. Jan. 1987...

STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT

i.V. *Kühner*
Kühner
Stadtbauberrat