Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.2.1986 wird bestätigt.

Mannheim, den 19.05.87

Vermessungs- und Katasteramt

Fath

Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim Vermessungsamt

GEZ. DEZ. 1985 WÖ. GEÄ. JUNI 86 WÖ.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- Wohnbaufläche
- WB — Besonderes Wohngebiet
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. 1,6 — Geschoßflächenzahl
- z.B. V — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- III — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- P — Öffentliches Parkhaus
- Ein- und Ausfahrt
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- X — Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 5.1

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Kulturdenkmal (§ 2 DSchG B-W i.V.m. § 8 DSchG BW
- SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- Gebäude zu entfernen

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Fahrbahn
- G — Gehweg
- R — Radweg
- Straßenbahnfläche
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- (3) — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Durchgang, Durchfahrt
- H — Haltestelle

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Gemäß § 4a BauNVO sind die Flächen als WB-Gebiete ausgewiesen.

1.2 Das Parkhaus an der Waldhofstraße/Lortzingstraße darf drei Geschosse über Straßenniveau nicht überschreiten; ab dem 4. Obergeschoß ist Wohnnutzung vorzusehen; im Erdgeschoß sollen Läden untergebracht werden.

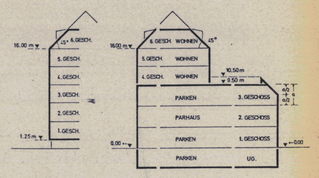
1.3 In dem gesamten WB-Gebiet sind Anlagen für Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Die Sockelhöhe der Wohn- und Geschäftsbauten darf - gemessen zwischen OK Erdgeschoß-Fußboden und OK Gehweghinterkante - nicht mehr als 1,25 m betragen.

1.5 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, 16,00 m nicht überschreiten.

Für das 3-geschossige Parkhaus an der Lortzingstraße und Waldhofstraße darf im Hofbereich die Dachabgrenzung 10,50 m nicht überschreiten. Der Gebäuderand ist mit einem 40° - 45° geneigten Dach zu versehen (→ Schemaskizze):



1.6 Bei Aufstockungen von Altgebäuden sind die Traufhöhen von Neugebäuden einzuhalten.

Bei aneinandergrenzenden Alt- und Neubauten mit derselben Vollgeschoßzahl sollen aus gestalterischen Gründen die Abweichungen der Traufhöhen nicht mehr als 1,0 m betragen.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Bei der Wohnbebauung an der Waldhofstraße ist ab 1. OG eine maximale Auskragung von 1,50 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

3.1 Die Hofbereiche können bei den Altbauten, soweit es die Voraussetzungen zulassen, zu 50 % für die Stellplatzverpflichtung mit ebenerdigen Garagenbauten hinzugezogen werden. Bei Ersatz von Altbausubstanz z.B. durch Abriß, bzw. bei Schließung von Baulücken ist die Stellplatzverpflichtung im Erdgeschoßbereich des Gebäudes oder durch Tiefgarage zu erfüllen

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Klopfstangen u.ä.) sind allgemein zulässig.

4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

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

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

5. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BBauG)

5.1 Auf den mit X gekennzeichneten Bauflächen sind an solchen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden.) Nur an der Eckbebauung Lortzingstraße/Waldhofstraße kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.

5.2 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.

6. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

6.1 Flachdächer einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 20 qm sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

6.2 Oberflächen von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6.3 Die im Plan gekennzeichneten Fassadenteile sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

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

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

6.6 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

6.7 Sobald im Hofbereich Stellplätze eingerichtet werden, sind Rasengittersteine zu verwenden.

6.8 Im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume an den im Plan vermerkten Stellen zu pflanzen. Der endgültige Pflanzstandort kann geringfügig nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden (siehe Hinweis Nr. 2).

6.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Dabei ist für jede angefangene 100qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen. (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO in Verbindung mit dem Nachbarrecht) Für Dachflächen von Tiefgaragen gilt schriftliche Festsetzung Nr. 6.2.

7. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

7.1 Bei den Satteldächern der Neubebauung zwischen Lortzingstraße 40/ Waldhofstraße und Laurentiusstraße 29 ist eine Dachneigung von 40 - 45° festgesetzt.

Ausnahme:
Die Dachneigung von Neubauten bei Baulücken und die unmittelbare Anbindung an die bestehenden Gebäude sind auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung, so hat eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung zu erfolgen, maßgebend ist hierbei die Dachneigung eines angrenzenden Kulturdenkmales.

7.2 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Wobei das einzelne Dachaufbauelement 2,50 m Länge nicht überschreiten darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten - gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues - darf max. 1,50 m betragen.

7.3 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.

7.4 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.

7.5 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

7.6 Garagen sind mit Flachdächern zu versehen unter Beachtung von Festsetzung 6.1 / 6.2.

Fassadengestaltung

7.7 Bei den Gebäuden ist ein "kleinteiliger" Maßstab der Fassaden zu wählen. Große Fensterflächen sollen in senkrecht unterteilte Einzelfenster aufgelöst werden.

7.8 Das Parkhaus ist mit einer der benachbarten Wohnbebauung abgestimmten Fassade zu versehen.

V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Denkmalschutz

1.1 Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbilds der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine unverbindliche Darstellung.

2. Die vorhandenen Garagen/Garagenzeilen auf den Grundstücken genießen Bestandsschutz.

3. Im Erdgeschoß des Parkhauses sind zur Hebung der Attraktivität Läden unterzubringen. (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 1.2)

4. Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gilt:

Bei Unterschreitung von 1,5 m Abstand zwischen Versorgungsleitung und geplantem Baum, ist eine Betonplatte für Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie als Wurzelschutz der Leitung, in einem lichten Abstand von 0,5 m ab Außenkante der Leitung, vorzusehen. Der Baum kann unmittelbar hinter der Betonplatte gepflanzt werden.

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

Mannheim, den 10. Sep. 1987

Der Oberbürgermeister
gez. Widder

GENEHMIGUNGSVERMERK	BESTÄTIGUNGSVERMERK
Nr. 21-240.212/254 Genehmigt Karlsruhe, 04.03.1987 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE Früh REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE	Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt Mannheim, 18. Sep. 1987 STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT Bäse Stadtoberrechtsrat

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN LORTZINGBLOCK IN NECKARSTADT WEST TEIL I

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31.1/10

MASSTAB 1:500 — NR. 31.1/2

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 4. 2. 1986
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 21. 2. 1986
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 21. 2. 1986 vom 3. 3. 1986 bis 17. 3. 1986
BEBAUUNGSPLANENTWURF Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 20.5.86 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.	am 26. 8. 1986
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.	am 29. 8. 1986 vom 8. 9. 1986 bis 8. 10. 1986
SATZUNG Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 28. 4. 1987
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am 18.09.1987

MANNHEIM, 30. Dez. 1986	MANNHEIM, 30. Dez. 1986
DER OBERBÜRGERMEISTER I.V. BÜRGERMEISTER	STADTPLANUNGSAMT STADTDIREKTOR