GEZ. JAN. 91 Zirj | GEA PM OKT. 93 | GEA APRIL 94 PM | GEA 03.95 PM

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

- WB — Besonderes Wohngebiet
- (I) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,5 — Grundflächenzahl
- H1 — Höhe der baulichen Anlagen (s. schriftl. Festsetzung Nr. 1.3)
- H2 — Höhe der baulichen Anlage (s. schriftl. Festsetzung Nr. 1.4)
- H3 — Höhe der baulichen Anlagen (s. schriftl. Festsetzung Nr. 1.5)
- SD — Satteldach, FD Flachdach
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Fahrbahn
- G — Gehweg
- R — Radweg
- Straßenbahnfläche — Maststandort
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu entfernen
- Bäume zu pflanzen
- Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen (s. schr.Ests. Nr. 6.3)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrt
- TGa — Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Arkade (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 2)
- Elektrizität (Trafo)
- GR — mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

## II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 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

- (3) — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Durchgang, Durchfahrt
- Bereich einer möglichen Hofeinfahrt

## IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

1.2 Die nach § 4a Abs. 3 Ziffer 2und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im gesamten WB-Gebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 15 BauNVO)

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

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

1.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen der Neubauten ist – gemessen zwischen OK Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Gebäude und OK Dachhaut – mit 15,50 m – 16,50 m festgesetzt. (siehe H 1)

1.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlage ist – gemessen zwischen OK Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Gebäude und OK Dachhaut – mit 12,50 m – 13,50 m festgesetzt. (siehe H 2)

1.6 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch den Bestand bindend. (siehe H 3)

1.7 Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl (GRZ) über den § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus um 0,05 erhöht werden. Ausgleichsmaßnahmen müssen durch Grundstücksbegrünungen getroffen werden.

### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Aus gestalterischen Gründen kann die Arkade das 2. Geschoß mit einbeziehen.

2.2 Die Arkade Ecke Laurentiusstraße/Waldhofstraße kann bei Wohnnutzung im EG entfallen.
Das Architekturelement Arkade muß aus gestalterischen Gründen in Fortführung der Arkade Waldhofstraße bei der Fassadengestaltung berücksichtigt werden.

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

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 muß die Stellplatzverpflichtung durch Tiefgaragen erfüllt werden. Auch hier gilt die Dachbegrünung.

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

### 4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige $SO_2$-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

### 5. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

5.1 In dem geplanten Baugebiet sind auf den den Hauptlärmquellen (Waldhofstraße und Mittelstraße) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten 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 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

6.1 Flachdächer einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 20 m² 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.

6.9 Die im Blockinnenbereich festgelegten Baumstandorte sind mit Bäumen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.

6.10 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Dabei ist für jede angefangene 100 m² 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 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

7.1 Die Dachform ist als symmetrisches Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung hat 40° – 45° zu betragen.

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 an, so ist eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung zu erfolgen.

7.2 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. 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 Dachelnschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.

7.4 Bei dem Anschluß der Neubebauung an die Altbebauung ist, unter Aufnahme der Architekturelemente der Altbauten, ein Übergang – auch im Dachbereich – durch besondere Gestaltung zu treffen.

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

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

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

#### Fassadengestaltung

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

## V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

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

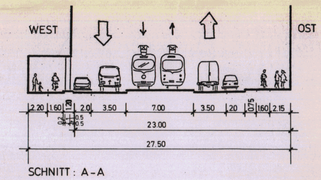
## VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gilt:

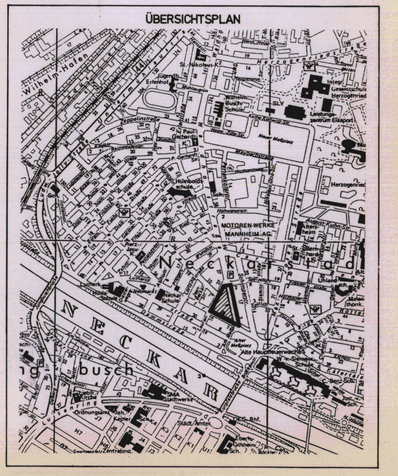
Bei Unterschreitung von 1,5 m Abstand zwischen Versorgungsleitung und geplantem Baum, ist eine Betonplatte für Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie als Wurzelschutz der Leitung, in einem lichten Abstand von 0,5 m ab Außenkante der Leitung, vorzusehen. Der Baum kann unmittelbar hinter der Betonplatte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

2. **Sollten bei erdgebundenen Arbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.**

**Ergänzung zu Ziffer I. Zeichnerische Festsetzungen**




SCHNITT : A–A




# BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)

## Laurentiusblock

für das Gebiet zwischen
Mittel-, Laurentius- und Waldhofstraße
in Mannheim-Neckarstadt-West

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 31.1/2 Teil II

MASSSTAB 1:1000 — **31.1/2 Teil II a**

### VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 25.04.95 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 05.05.95 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | | |
| Planauslegung | vom — | bis — |
| Bürgerversammlung | am | — |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom | bis |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 21.03.1995) | am | 25.04.95 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 05.05.95 |
| Planauslegung | vom | 15.05. bis 16.06.95 |

Mannheim, den 17.08.1995 — STADTPLANUNGSAMT

### VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 18.09.1995 — Astor

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 03.07.1995) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.07.1995 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 05.10.1995 — OBERBÜRGERMEISTER
Mannheim, den 05.10.1995 — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 24.11.1995 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 27.11.1995 — BAUVERWALTUNGSAMT