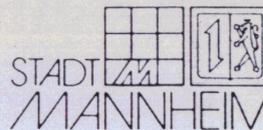


**BEBAUUNGSPLAN**

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



**LUDWIG-FRANK-KASERNE  
IN MANNHEIM-NECKARSTADT-OST  
TEIL 1**

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.32/28 UND 32/28b

MASSTAB 1 1000

**NR.32/33****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )

am 23.06.1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.03.1994

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB )

Planauslegung

vom 21.3.94 bis 5.4.94

Bürgerversammlung

am 24.03.1994

Anhörng der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 Abs. 1 BauGB )

vom 17.1.94 bis 11.3.94

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )  
Plan + Begründung ( Stand 14.10.1994 )

am 15.2.1995

Öffentliche Bekanntmachung

am 24.2.1995

Planauslegung

vom 6.3.95 bis 7.4.95

Mannheim, den 25.6.1996

STADTPLANUNGSAMT

**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 12 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht festgestellt.

Karlsruhe, den . . . 199 . . .



Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 12.06.1995) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 17.10.1995 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 23.09.1996

Mannheim, den 23.09.1996

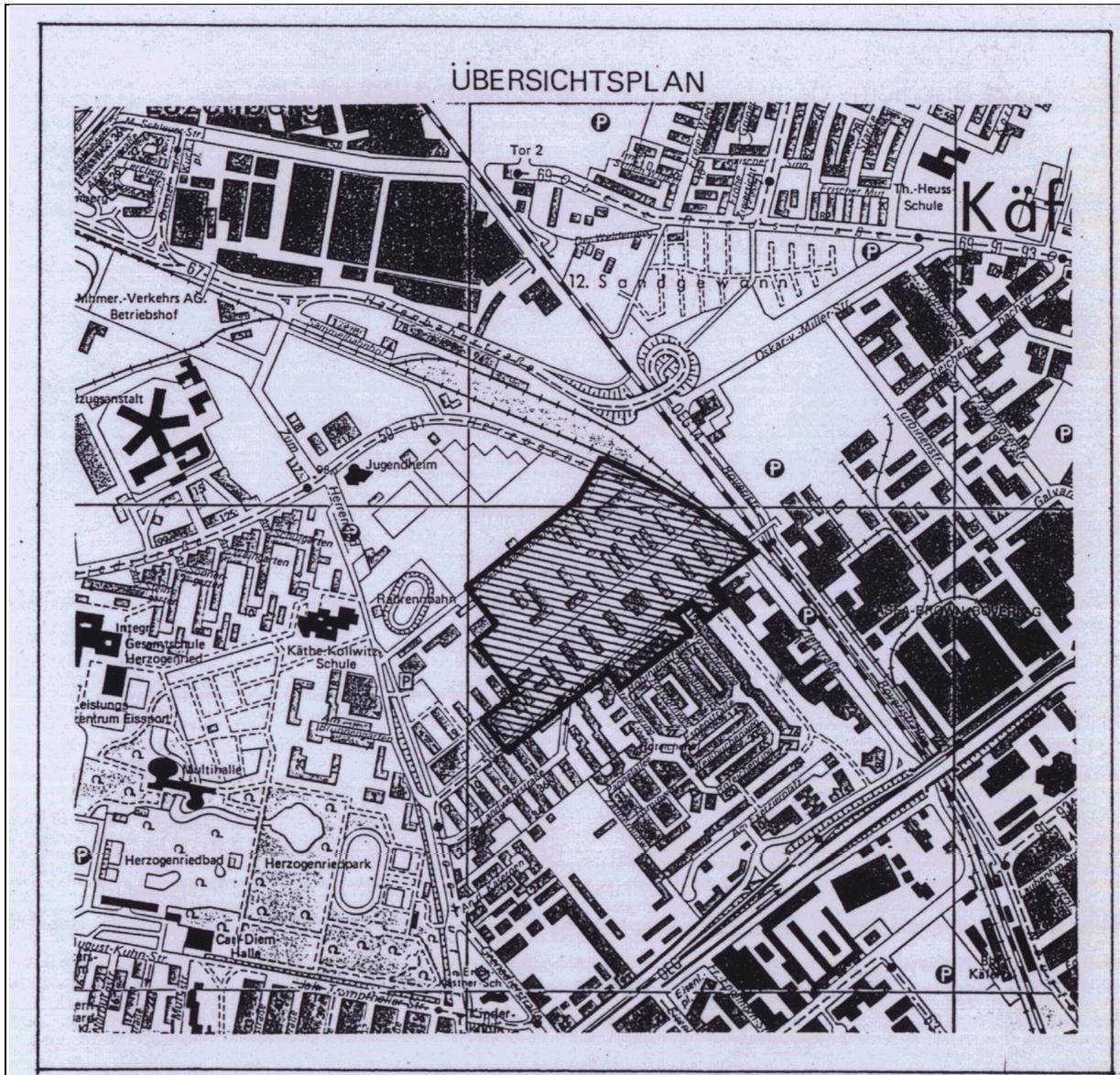
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 17.01.1997 rechtsverbindlich geworden.

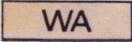
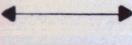
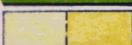
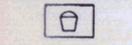
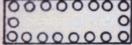
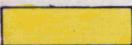
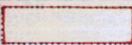
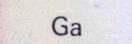
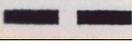
Mannheim, den 20.01.1997

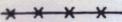
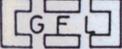
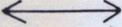
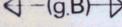
BAUVERWALTUNGSAMT



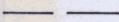
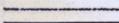
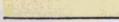
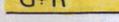
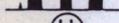
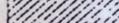
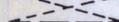
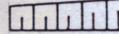
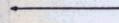
## I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.1,2 und 7 BauGB in Verbindung mit §74 LBO)

	Allgemeines Wohngebiet	
	Mischgebiet	
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule u.a.	
z.B. 	Geschoßflächenzahl	
z.B. <b>0,4</b>	Grundflächenzahl	
z.B. <b>H(1.)</b>	Höhe baulicher Anlagen (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 1.5 und 1.5.2)	
	Zahl der Vollgeschosse zwingend (Ausnahme s. schriftl. Fests. Nr. 1.5.2/1.-3.)	
	Zahl der Vollgeschosse zwingend (Ausnahme s. schriftl. Fests. Nr. 1.5.2/4)	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
<b>o</b>	Offene Bauweise	
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise	
← (g.B.) →	Siehe schriftliche Festsetzung Nr.2.3	PD - Pultdach SD - Satteldach WD - Walmdach
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Nur Hausgruppen zulässig	
	Hauptfistrichtung (Neubebauung) - siehe auch schriftl. Festsetzung 1.5.1	
	Baugrenze (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 2.1)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsfläche	
	Öffentliche Grünfläche	 Private Grünfläche
	Spielplatz	
	Kickplatz	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Fläche für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung	
	Trafostation	
	Fläche für Wertstoffbehälter	
	Bäume zu pflanzen (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 6.3, 6.4, 6.6)	
	Bäume zu erhalten	
	Bäume zu erhalten (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 6.5)	
	Entfallende Bäume	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	
<b>Ga</b>	Garagen (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 3.2)	
<b>GGa</b>	Gemeinschaftsanlagen	
<b>TGa</b>	Tiefgaragen (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 3.1 und 6.7)	
<b>St</b>	Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

	Durchgangs-/fahrt Höhe mind. 2 Geschosse (s. auch Festsetzung Nr. 1.0)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Objektgebundener Lärmschutz (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 5.1)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten (A) der Allgemeinheit, (B) eines besonderen Personenkreises, (L) der Leitungsträger
	Gebäudehauptausrichtung
	siehe schriftliche Festsetzung Nr. 2.3

## II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg (siehe schriftl. Hinweis Nr. 2); <u>bf</u> = befahrbar
	Geh + Radweg
	Straßenbahnfläche
	Bahnanlage (Bundesbahn)
	Straßenbahnhaltestelle
	Parkbucht
	Straßenbegleitgrün
	z.B. 98,0
	Alte Straßen- bzw. Geländehöhe
	z.B. ①
	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Vorhandene Gebäude
	Zu entfernende Gebäude
	Durchgang
	Zu- und Abfahrten (siehe schriftlicher Hinweis Nr. 7)
	Böschung
	Pfosten
	Firstichtung (Bestand)
	Siehe schriftl. Hinweis Nr. 5 (sowie Begründung zum BBPL. 32/33 P. 7e/f)

## III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.0 Bei den mit  gekennzeichneten Flächen gelten Art und Maß der baulichen Nutzung der unmittelbar seitlich angrenzenden Bauflächen.
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

## 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

1.3 Im Erdgeschoß der Gebäude(a) und (b) des Blocks Nr. 10 sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO) s. a. Hinweis Nr.9

1.4 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO)

1.4.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) um die Flächen der auf dem Grundstück zulässigen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) erhöht werden.

1.4.2 Der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

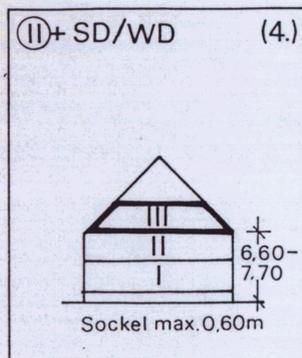
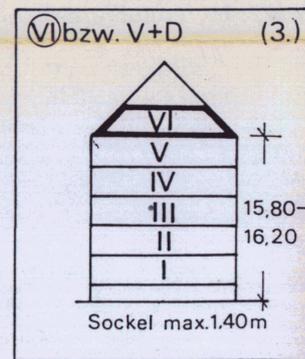
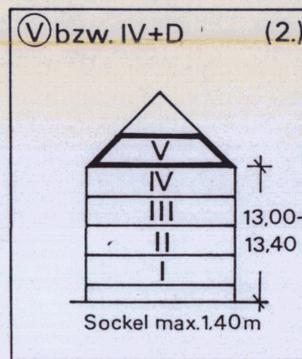
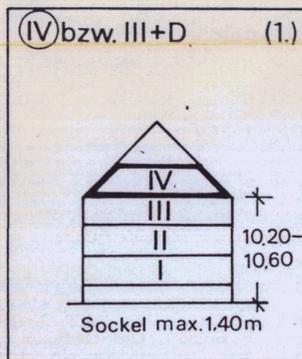
1.4.3 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößfläche entsprechend der Zahl notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, höchstens jedoch um 0,6 erhöht werden.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.5.1 Im Geschößwohnungsbau kann das max. zulässige letzte Geschöß als Dachgeschöß hergestellt werden. Dabei müssen innerhalb eines entsprechend gekennzeichneten Quartiers (z.B. Block-(Bl. 1))

- a) alle Blocks Dachgeschosse erhalten,
- b) die Dachformen aneinander angepaßt werden  
(s. schriftl. Festsetzungen Nr. 1.5.2 und 8.1).

1.5.2 Bei Geschossen im Dachraum der Neubebauung darf die Höhe baulicher Anlagen, gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der Unterkante Dachhaut, folgende Maße nicht über- bzw. unterschreiten.



1.5.3 Bei Gebäuden mit der Festsetzung Ⓔ In Verbindung mit SD/WD ist ein zusätzliches Geschöß im Dachraum zulässig (s.a. schriftl. Festsetzung Nr. 1.5.2/4).

1.5.4 Auf den mit (W) gekennzeichneten Grundstücken sind Winkelhäuser zulässig. Dabei müssen die im Bereich II liegenden Bauteile zweier nebeneinander liegenden Grundstücke dann gleich hoch sein, wenn an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut wird.

1.5.5 Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf, gemessen zwischen Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) und Oberkante Gehweg (-hinterkante),

a) beim Flachbau (1.5.2/4) 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann diese Sockelhöhe auf max. 1,10 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoß untergebracht werden. Von den unter 1.5.2/4 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen kann dann um die Differenz zu 0,60 m abgewichen werden.

b) beim Geschößwohnungsbau (1.5.2/1)-3) 1,40 m nicht überschreiten.

## 2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Geschößwohnungsbau können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge u.a.) um max. 1,20 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden.

- 2.2 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe bis zu 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.3 Zwischen den mit ←(g.B.)→ gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen sind geschlossene, zusammenhängende, Gebäudekomplexe zu errichten.
3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 u. §14 BauNVO)
- 3.1 Geschoßwohnungsbau
- 3.1.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (3.1.2) ist die Stellplatzverpflichtung im Geschoßwohnungsbau nur in Tiefgaragen (TG) innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zu erfüllen.
- 3.1.2 Im sozialen Wohnungsbau können die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenflächen) für Stellplätze mitgenutzt werden, wenn
- a) die auf den Grundstücken für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zur Einhaltung der Stellplatzverpflichtung nicht ausreichen
- b) zwischen Stellplätzen und Gebäuden ein mind. 1,00 m breiter Grünstreifen als Vorgarten hergestellt wird (s.a. 6.2, 6.3, 6.9).
- 3.1.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind oberirdische Stellplätze in den (durch die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Rückseiten der Gebäude umgrenzten) Hofbereichen nicht zulässig.
- 3.1.4 Gemessen ab Oberkante Gehweg (-hinterkante) darf, einschl. Erdüberdeckung das fertige Niveau von Tiefgaragen 0,30 m nicht überschreiten.
- 3.2 Flachbau
- 3.2.1 Im Flachbau kann die Stellplatzverpflichtung in Tiefgaragen (TG) im Haus (straßenseitige Garagen, Kellergaragen) und im Vorgarten (Stellplatz) nachgewiesen werden. Die Stellplatzfläche im Vorgarten darf nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenfläche, höchstens jedoch 12,50 m<sup>2</sup>, betragen.
- 3.3 Allgemein
- 3.3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze u.a. Mülltonnenplätze dürfen im Geschoßwohnungsbau nicht in den inneren Hofbereichen angeordnet werden. Im Flachwohnungsbau sind Gartengerätehäuschen bis max. 20 cbm 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 verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verbrannt 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 andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-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 Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

5. UMWELTSCHUTZ  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutz

In dem geplanten Wohngebiet sind auf den mit  gekennzeichneten Grundstücken auf den den Hauptlärmquellen (Bahnanlagen der DB AG, Ulmenweg, dem Polizeibetriebshof und Sportanlagen nordwestlich der Straße An der Radrennbahn) zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm (Straße und Schienen), Immissionen aus Hubschrauberlärm und den Immissionen aus Sport- und Freizeitlärm gemäß § 9 Abs. 1, 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung 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. BEGRÜNDUNG DER GRUNDSTÜCKE  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

- 6.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes

- 6.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- 6.3 Bei offenen Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Baumart und der Baumstandort mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Im Geschößwohnungsbau ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Hoffläche mind. ein großkroniger Baum mit unmittelbarem Erdanschluß zu pflanzen. Für die nach Abzug der jeweils vollen 1.000 m<sup>2</sup> Hoffläche verbleibende Resthoffläche ist ein weiterer großkroniger Baum zu pflanzen, wenn diese Restfläche mindestens 700 m<sup>2</sup> beträgt. Insgesamt sind pro Block nicht mehr als 3 großkronige Bäume gefordert. Der Kronendurchmesser muß im ausgewachsenen Zustand mehr als 10 m betragen (siehe auch 6.4). Der Standort dieser Bäume ist mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Pro 200 m<sup>2</sup> Resthoffläche

- kann alternativ ein Laubbaum gepflanzt werden bzw.
- muß ein Laubbaum gepflanzt werden, wenn diese Resthoffläche kleiner als 700 m<sup>2</sup> bzw. die Gesamthoffläche kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> ist. Dabei werden pro Block nicht mehr als 5 Laubbäume gefordert.

- 6.4 Es sind standortheimische Hochstamm- oder Stammbuschlaubebäume, I. Ordnung, 3-4 mal verschult, nach den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen in eine Vegetationstragschicht nach DIN 18915 oder Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen:

- a) Hoffläche mit Erdanschluß  
mit einem Stammumfang der Sortierung 25/30, mit Drahtballierung (DB)
- b) Sonstige Standorte (Tiefgaragen, Straßen, Parkplätze, Stellplätze in Grünanlagen auch Mietwohnungsbau)  
mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25 mit Drahtballierung (DB)

c) Öffentliche Grünanlagen und Privatgärten

zusätzlich sind zur Komplettierung der Grünplanung standortheimische Laubbäume II. Ordnung, mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 2-3 mal verschult, nach den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen.

- 5.5 Die mit  gekennzeichneten, vorhandenen gesunden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- Im letzteren Fall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die dem sachlichen und ökologischen Wert der entfallenden Bäume entspricht.
- 6.6 Die im öffentlichen Straßenraum eingetragenen Bäume sind zahlenmäßig mindestens zu pflanzen. Die Baumstandorte können verändert werden. Dazu muß eine Abstimmung zwischen den Angrenzern und den zuständigen Stellen der Verwaltung erfolgen.
- 6.7 Tiefgaragen sind mit mind. 0,55 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 0,95 m mit (gesetztem) Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch einzulegen und dauernd zu unterhalten.
- Soweit großkronige Bäume mit unmittelbarem Erdanschluß entsprechend 6.3 gepflanzt werden, genügt eine Überdeckung mit gesetztem Mutterboden von mind. 0,40 m.
- 6.8 Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u.a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 1,80 m hohen Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.9 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen (z.B. Rasensteine), wenn sie nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben sind, bzw. direkt an eine Fahrbahn angrenzen.
- 6.10 Flachdächer einschl. die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grünfläche über 15 m<sup>2</sup> sind mind. zu 80 % ihrer Fläche extensiv zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten und zu pflegen.
- 6.11 Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6,00 m überschreitet. Bei der Pflanzenauswahl ist die geographische Pflanzlage (Sonne/Schatten) zu beachten.
7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)
- 7.1 Durch Straßenanhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
8. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)
- 8.1 Bei Geschossen im Dachraum gemäß 1.5.1 sind Dächer mit einer Neigung von 35°-45° für alle sonstigen geneigten Dächer eine Neigung von max. 25° zulässig. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen kann davon abgesehen werden.

- 8.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind im Flachbau nur SD/WD zulässig.
- 8.3 Einander angepaßt werden müssen bei entsprechend gekennzeichneten Gebäudekomplexen (z.B. Block 1) im
- Geschoßwohnungsbau, in Dacheindeckung und Material der Außenwände;
  - Flachbau, Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dacheindeckung und Material der Außenwände.
- 8.4 Dachaufbauten als Einzelgauben max. 2,50 m breit und Dacheinschnitte (Einzellänge max. 4,00 m) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Vorderwand und Dachhaut des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu freistehenden Gebäuden muß mind. 1,00 m betragen.
- 8.5 Die Dächer von Kiosken, Garagen und Nebengebäuden können als flachgeneigte Dächer mit 15°-20° ausgebildet - oder in Dachneigung und Dachform dem Dach des dazugehörigen Hauptgebäudes angeglichen werden.
- 8.6 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind im Vorgartenbereich Einfriedigungen in Holz, Eisen, Mauerwerk oder als sommer- und wintergrüne Hecke max. 1,10 m hoch zulässig.
- 8.7 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind seitliche und rückwärtige Einfriedigungen in Maschendraht mit max. 1,60 m Höhe zulässig.  
Entlang öffentlicher Wege sind, falls Einfriedigungen errichtet werden, diese nur als eingewachsener Maschendrahtzaun oder als sommer- und wintergrüne Hecke zulässig.
- 8.8 Aus städtebaulichen Gründen ist im Baugebiet eine qualifizierte Verdichtung i.S. eines hochwertigen, gleichzeitig flächensparenden Bauens geplant.  
Zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches ist deshalb bei den entsprechend gekennzeichneten Baufluchten der Blöcke Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 13, 24 a, 24 b und 29 eine Verringerung der Abstandsflächen im Baugebiet gemäß § 6 LBO auf 0,4 der Wandhöhe zulässig.

#### IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten, Stellplatzfläche, Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden (§ 10 LBO).  
Zur Begrünung der Flächen sollen einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden.  
Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Gestaltungsplan mit einzureichen.

2. Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, dürfen ausgewiesene öffentliche Wege nicht von priv. Fahrzeugen befahren werden.
3. Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
4. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktage zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.
5. a) Die mit xxx gekennzeichneten Bereiche sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB belastet. Ihre Entsorgung ist bis zur Realisierung des Baugebietes gewährleistet.  
b) Sollten beim Ausheben von Baugruben oder erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
6. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombenrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der Jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen.
7. Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen und somit veränderbar. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

8. Das im Bl. 28 a festgesetzte Gehrecht ist erst gefordert, wenn entsprechend den planungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten neu- oder umgebaut wird. Das Gehrecht selbst ist städtebaulich begründet (durchgängige Wegeverbindung Exerzierplatz Gebiet - Straßenbahn - Schule, Kindergarten im Wohngebiet Ludwig-Frank-Kaserne u.a.) und kann offen oder als Passage umgesetzt werden.
9. Nach dem Kindergartenbedarfsplan sind Räume für Kindergartengruppen, Krippengruppen und Hortgruppen erforderlich.  
Diese sollen vorrangig innerhalb des Blocks 10 mituntergebracht werden.  
Diese Nutzung ist vor Abgabe des Grundstückes vertraglich zwischen der Stadt und dem zukünftigen Eigentümer abzusichern.

Nr. 22-2511.3-12125

Genehmigt (§ 1 Abs 2 BauGB - Nr. 54 G)

Karlsruhe, den 12.9.96

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

B-sch

Die Übereinstimmung der durch Raster  
aufgehellten Darstellung der bestehenden  
Grundstücke und Gebäude mit dem  
Vermessungswerk, Stand vom 25.2.1994  
wird bestätigt.

Mannheim, den

Vermessungsamt

Grüninger

Dr.-Ing. Grüninger  
Stadtobervermessungsrat

