

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN WERDERSTRASSE, KOLPING-
STRASSE, OTTO-BECK-STRASSE
UND AUGUSTA-ANLAGE**

MASSTAB 1:1000

NR. 41/8b

VERFAHRENSVERMERKE**AUFSTELLUNG**

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen.

am 6. 6. 73

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan
wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntge-
macht.

am 6. 5. 82

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und
Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich
bekanntgemacht.

am 6. 5. 82

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der
Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat
dem Entwurf in der Fassung vom
zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Pla-
nung beschlossen.

am 7. 2. 84

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefüg-
ter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntma-
chung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (16)
BBauG ausgelegen.

am 22. 2. 84
vom 1. 3. 84
bis 2. 4. 84

SATZUNG

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10
BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken
und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 30. 4. 85

INKRAFTTRETEN

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

am 12. 10. 1985

MANNHEIM 18.01.85

DER OBERBÜRGERMEISTER

i.V.

[Handwritten Signature]
BÜRGERMEISTER











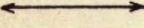






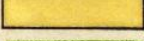






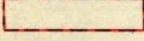
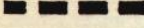



MANNHEIM 18.01.85

STADTPLANUNGSAMT

[Handwritten Signature]
STADTDIREKTOR

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG
in Verbindung mit § 73 LBO; § 39h Abs. 1 BBauG)

	Wohnbaufläche		
	Gemischte Baufläche		
	Besonderes Wohngebiet		Allgemeines Wohngebiet
	Grundflächenzahl		Kerngebiet
	Geschoßflächenzahl		
	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze		
	Geschlossene Bauweise		offene Bauweise
	Firstrichtung bzw. Hauptgebäuerichtung		
	Baulinie		
	Baugrenze		
	Gemeinbedarfsfläche		
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Fernmeldeamt		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Einfahrt		
	Bäume zu erhalten		Bestehende und zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen)
	Bäume zu pflanzen (s.3.Hinweise)		Bäume zu entfernen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen		
Ga	Garagen		
GGa	Gemeinschaftsgaragen		
TGa	Tiefgaragen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
TH	Traufhöhe max. 19,50m (Höchstgrenze)		
	Erhaltungsbereich nach § 39h Abs. 1 BBauG		
X	Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 4.1		

1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1.1 Denkmalschutz

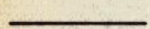
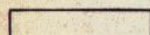
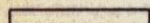

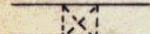




1.1.1 Bei den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden bedürfen bauliche Veränderungen gemäß § 7 Abs. 3, § 8 und § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

1.1.2 Die Ausweisung D (Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG) auf dem Grundstück Karl-Ludwig-Straße Nr. 35 gilt nur für den Jugendstilzaun und das Gartenportal.

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

- D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung i. S. § 12 DSchG B-W
 D Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG B-W i.V.m. § 8 DSchG B-W

3. HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg
	Baumstreifen
	Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
	Zahl der Vollgeschosse bei vorh. Bebauung
	Bestehendes Gebäude
	Flachdach vorhanden
	Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können wegen der vorhandenen Straßenleuchten variieren.

1. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 BauNVO und § 39h Abs. 1 BBauG)

1.1 Gemäß §§ 4, 4a und 7 BauNVO sind im Bebauungsplan 41/8b Flächen als WA-, WB- und MK-Gebiete ausgewiesen.

1.1.1 Nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

A

1. Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 80 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

B

1. Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 70 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

C

1. Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 20 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise sind für das WA-Gebiet Anlagen für Verwaltungen zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Traufhöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die angegebenen Traufhöhen für das MK-Gebiet zwischen Otto-Beck-Straße, Karl-Ludwig-Straße, Maximilianstraße und Erzberger Straße sind, gemessen zwischen den Schnittpunkten Dachhaut/Außenkante Wand und Außenkante Wand/Gehweghinterkante Höchstgrenzen. Sie können unterschritten, aber nicht überschritten werden.

1.3 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl kann in den MK-Gebieten und in dem WA-Gebiet entsprechend der Flächen notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um 0,7.

1.4 Bei Grundstücken mit unter dem Straßenniveau liegenden Gartenflächen sind im Untergeschoß die zum Garten hin orientierten Geschoßflächenanteile nutzbar und anrechenbar, wenn sie die Anforderungen nach § 65 LBO erfüllen.

1.5 In dem umgrenzten Erhaltungsbereich sollen die Fassaden zur Sophienstraße und Mollstraße erhalten werden, weil sie das Ortsbild und die Stadtgestalt der Oststadt prägen und weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (§ 39h Abs. 3, Nr. 1 und 2).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Gebieten mit offener Bauweise darf die Straßenfront eines Gebäudes höchstens 30 m betragen.

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

3.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuzuerrichtenden Verbrennungsanlagen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG). Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

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

4.1 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 in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden).

4.2 Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen hat über dem Dach des dazugehörigen Gebäudes zu erfolgen.

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

- 5.1 Im Vorgartenbereich sind Stellplätze unzulässig.
- 5.2 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- 5.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 6.1 Zulässig sind ausbaufähige anrechenbare Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von max. 40°.
- 6.2 Dachgauben sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Gauben insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- 6.3 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 6.4 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, aufzustellen.
- 6.5.1 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 6.5.2 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

7. SCHRIFTLICHE HINWEISE

Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Gebäude und Gehweg als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen. (§ 10 LBO)

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1. 4. 1982
wird bestätigt.

Mannheim, den 11. 11. 85

Vermessungsamt

[Handwritten Signature]



19/27

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/0219/231

Genehmigt 11 BB am 6

Karlsruhe. 30.9.85

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
KARLSRUHE

[Handwritten Signature]

Astor



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt.

Mannheim. 12.10.1985

STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT

[Handwritten Signature]
Langenbacher
Direktor

