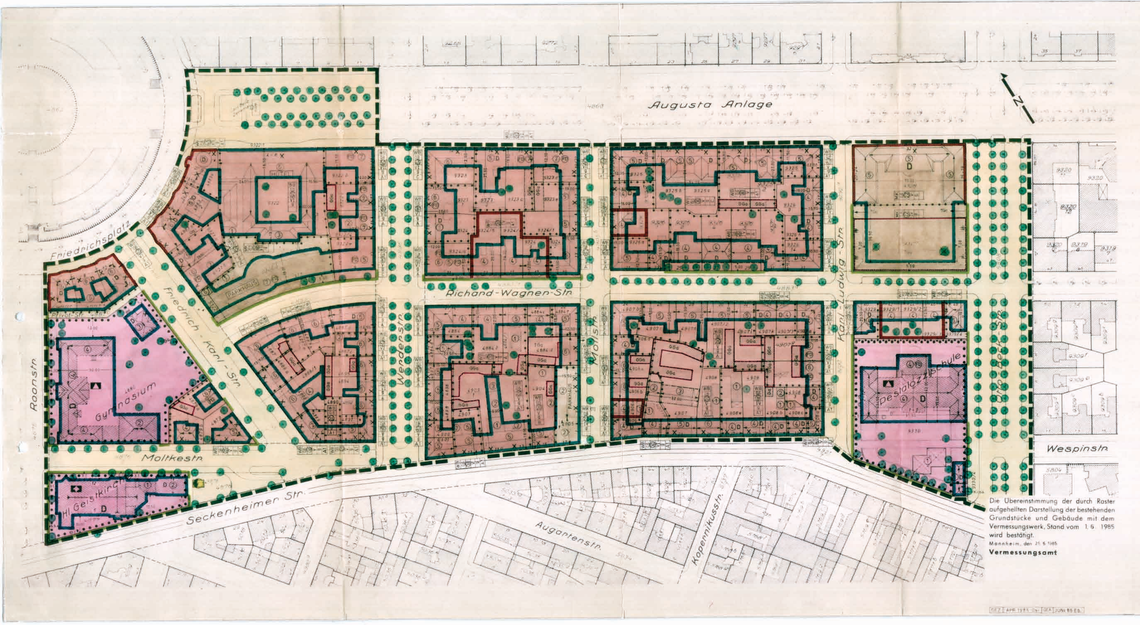

Die Übereinstimmung der durch Rasteraufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.6. 1985 wird bestätigt.

Mannheim, den 21.6.1985

Vermessungsamt

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

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- WB — Besonderes Wohngebiet — MK — Kerngebiet
- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,0 — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- 9 — Geschlossene Bauweise
- A | B | C — s. schriftliche Festsetzungen Punkt 1.1,1
- Firstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung
- Baugrenze — Baulinie
- Gemeindebedarfsflächen
- Schule
- Kirche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TGa — Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- X — Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 3.1
- Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h Abs. 3 (2) BBauG

II. 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

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- Gehweg
- 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.
- Bäume zu erhalten — Bestehende und zu erhaltende
- Bäume zu pflanzen — Bäume (nicht eingemessen)
- Bäume zu entfernen

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 und 5 BauNVO)

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

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstelle, (§ 4a Abs. 3).

1.1,1 Nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

A

1. Zulässig sind: Wohnnutzungen, die mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
2. Unzulässig sind: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, störende und sonstige Gewerbebetriebe.

A1

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
2. Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe.

B

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 70 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
2. Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe.

C

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 20 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe.
2. Unzulässig sind: Störende Gewerbebetriebe.

1.1,2 Nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BBauG wird für das MK (1)-Gebiet festgesetzt, daß oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

1.1,3 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

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

1.1,4 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 § 36 LBO erfüllen.

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

2.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Brennstellen und deren spätenen 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).

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

3.1 Auf dem mit X gekennzeichneten Baufläschen 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 abgewendeten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann bei Nachweis der Wirksamkeit durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen abgerückt werden).

4. BEGRENUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

4.1 In Vorgartenbereich sind Stellplätze unzulässig.

4.2 Auf dem Grundstück vorhandener, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

4.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.

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

5.1 Zulässig sind – auch als Vollgeschosse ausbaufähige Mansard-, Walm- und Satteldächer.

5.2 Bei Mansarddächern ist einzuhalten:

a) Neigung des steileren Dachteiles 60° - 70° max.
b) Neigung des flacheren Dachteiles 30° max.
c) Der Traufpunkt ist so auszubilden, daß die Außenkante der Außenwand mit konstruktiven Teilen des Daches – z. B. Sparren – nicht überschritten wird.
d) Die Nutzung mit Aufenthaltsraumen ist nur im steileren Dachbereich zulässig.

5.3 Bei Walm- und Satteldächern ist eine Dachneigung von max. 40° einzuhalten.

5.4 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.

5.5 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.

5.6 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ebenerdig aufzustellen.

5.7,1 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.

5.7,2 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

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

1. Denkmalschutz

1,1 Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

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

Exemplar:
STADT MANNHEIM
Fachamt für Geoinformation und Vermessung

STADT MANNHEIM

Satzung (gemäss § 10 BBauG i. V. m. § 4 GemO) über den

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTO BECK STRASSE, SECKENHEIMER STRASSE, ROONSTRASSE, FRIEDRICHSPLATZ UND AUGUSTAANLAGE

MASSSTAB 1:1000 NR. 41/8e

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BBauG)	am 06.06.73
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.06.85
Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 BBauG)	
Planauslegung	vom 16.12.85 bis 03.01.86
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)	vom 14.06.85 bis 31.08.85 vom 25.06.86 bis 30.07.86
Auslegungsbeschluss (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	am 10.06.86
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.06.86
Planauslegung	vom 23.06.86 bis 23.07.86

Mannheim, den 17.12.86 STADTPLANUNGSAMT

GENEHMIGUNGSVERMERK Nr. 21-26/0.Karlsruhe

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Nr. 13 - 26 / 0.Karlsruhe, den 21.01.1987
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Regierungspräsidium
Karlsruhe, den Karlsruhe

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 17.12.86) wurde am 28.04.87 vom Gemeinderat beschlossen und dient der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen entsprechen.
Mannheim, den 03. Sep. 1987 Mannheim, den 03. Sep. 1987
gez. Widder gez. Gerhardus
OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNAT

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides des Regierungspräsidiums am 29.09.87 gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 25. Sep. 1987 BAUVERWALTUNGSAMT