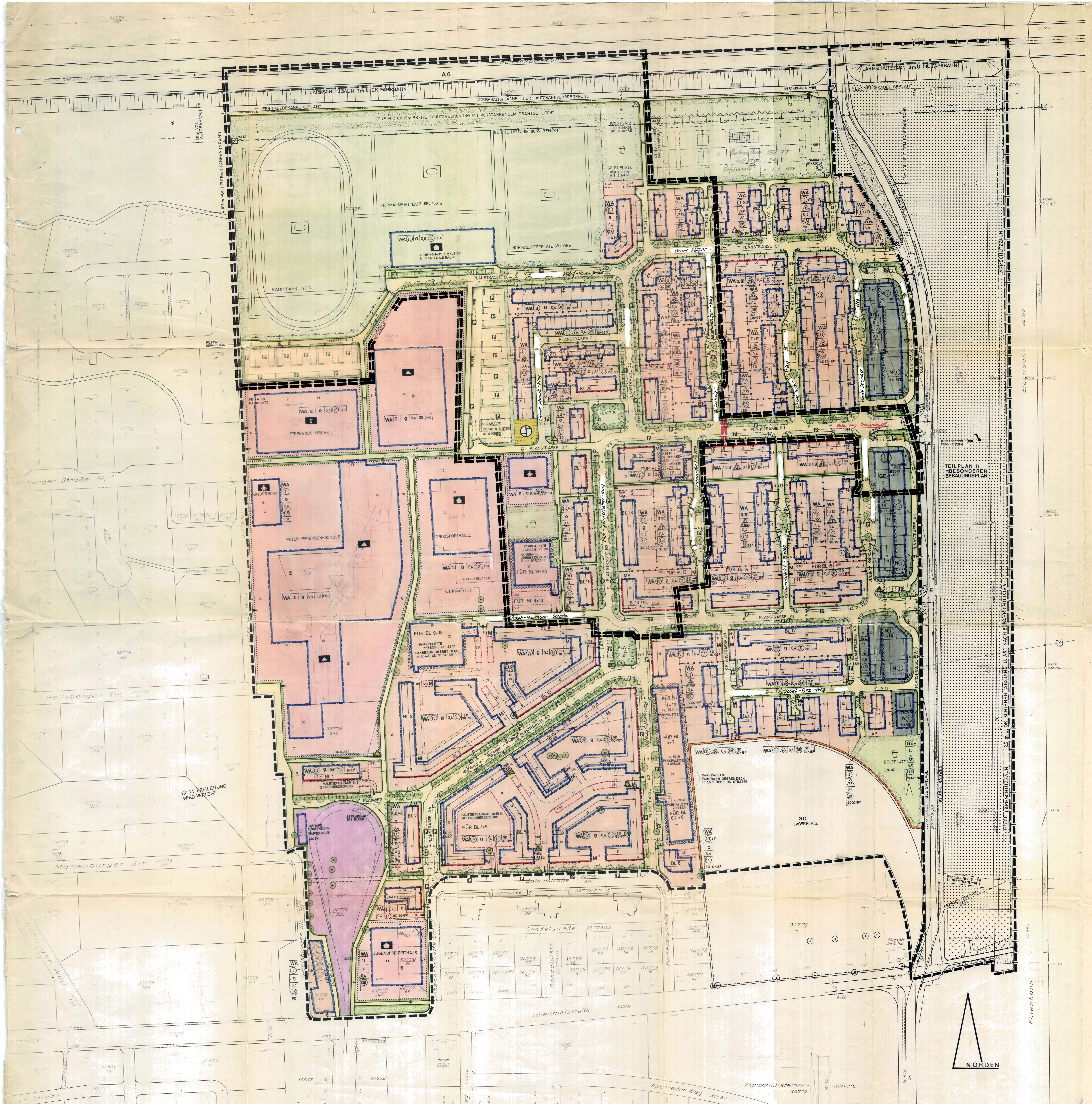

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellungen der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.9.1981 wird bestätigt.
Mannheim, den 27. 11. 81
Vermessungsamt
Fath
Stadtvermessungsdirektor
(Stempel: Stadt Mannheim – Vermessungsamt)

GEÄ.: 12.10.1981

3. FERTIGUNG
S. Best. pl. 49 III.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Teilplan I
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze vorhanden u. verbleibend
- Grundstücksgrenze geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Gebäude vorhanden /Gebäude wegfallend
- Gebäude geplant mit Firstrichtung
- Gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche
- Fläche für Neben-u. Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straße und Fußwege)
- Fläche für Industriegleis
- Fläche für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Öffentlicher Kinderspielplatz/Bolzplatz
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Parkanlage
- Vorhandene Bäume Erhaltungsgebot/ ungefähre Lage
- Geplante Bäume Pflanzgebot/ ungefähre Lage
- Rankende Bepflanzung
- Vorhandene Böschung
- Sondergebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Jugendhaus/Jugendfreizeithaus
- Kirche/ Gemeindehaus
- Sporthalle
- P – Öffentlicher Parkplatz
- GGa / Ga – Gemeinschaftsgaragen /Garage
- GSt / St – Gemeinschaftsstellplätze/Stellplatz
- Fläche für Versorgungseinrichtungen
- Trafostation
- Pumpstation
- Zentrale Heizstation
- Elt-Freileitung mit Schutzzone
- Fernmeldekabel
- M – Standort für Müllboxen
- Zwingende Zufahrt
- Sichtwinkel
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze
- Einfriedigung nur als Saumstein zulässig (Text Ziff. 9.2)
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- SO – Sondergebiet (mit Angaben d. Zweckbestimmung)
- GEx – Gewerbegebiet (mit eingeschränkter Nutzung)
- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II/III – Zahl der Vollgeschosse (als Mindestgrenze/ Höchstgrenze)
- +D – Dachgeschoßausbau (als anrechenbares Vollgeschoß zulässig)
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl; z.B. (0,8) – Geschoßflächenzahl – als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Dachform : FD = Flachdach; SD = Satteldach; FrD = Frei gewählte Dachform
- Brunnen

Füllschema der Nutzungsschablone (z.B.):

- WA – Art der baulichen Nutzung
- II – Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschoßflächenzahl
- SD 30-35° – Dachform- u.-neigung

Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (§ 9 (1) 7 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und mit § 111 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3, Ziff. 2, 4, 5 u. 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 In den GEx-Gebieten (=Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung) sind zulässig:
- o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- o sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- o Gartenbaubetriebe

1.3 Innerhalb der Fläche für Dauerkleingärten sind lediglich Gartenhütten und ein zweckgebundenes Vereins- und/oder Sanitärgebäude zulässig. Die Gartenhütten sind als Einzel-oder Doppelhütten zulässig. Die von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche parallel zur Autobahn darf auch ausnahmsweise nicht bebaut werden. Die im Plan vermerkte Parzellenteilung und Hüttenstellung ist unverbindlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die rückwärtigen Baugrenzen können ausnahmsweise um maximal 10 % der festgesetzten Bebauungstiefe nach hinten überschritten werden. Eine Überschreitung der vorderen Baulinien oder Baugrenzen nach vorne ist ausnahmsweise um max. 1,5 m - jedoch nur bei den 3- und 4-geschossigen Wohnblocks und nur für Treppenhäuser, Erker, Balkone u.ä. zulässig.

2.2 Für die Gartenhäuser innerhalb der Kleingartenanlage wird eine Größe von maximal 15 cbm , für das Vereins -/Sanitärgebäude innerhalb der Kleingartenanlage eine Größe von max. 100 qm überbaute Fläche festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind sowohl die Haupt- als auch die Neben- und Betriebsgebäude als Doppelhausbebauung, entsprechend den Planausweisungen, jeweils an die seitliche Grundstücksgrenze zu stellen. Ausnahmsweise ist für die Neben- und Betriebsgebäude auch eine beidseitige Grenzbebauung oder eine Grenzbebauung an der anderen Grundstücksgrenze zulässig. Wird auf der seitlichen Grenze gebaut, so muß auch auf dem Nachbargrundstück auf diese Grenze gebaut werden oder es muß der doppelte Grenzabstand eingehalten werden.

3.2 Bei den Kettenhäusern müssen die 1-geschossigen Gebäudeteile um mind. 1,5 m hinter die vordere Bauflucht der 2-geschossigen Teile zurückgesetzt werden. Die Mindestbreite der 1-geschossigen Gebäudeteile muß 5,0 m betragen.

3.3 Bei den Einzel- und Doppelhäusern werden Doppelstockgaragen an der seitlichen Grenze bis zu einer Höhe von 3,80 m über Gelände zugelassen. Ausgenommen hiervon sind solche Grundstücke, bei denen zwei Garagen ausgewiesen sind.

4. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

4.1 Kellergaragen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind die im Plan vermerkten Halbtiefgaragen bei einigen Wohnblocks.

4.2 Garagen für die Einzel- und Doppelhäuser sind - soweit keine anderen zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind - mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.3 Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind Garagen an den im Plan vermerkten Stellen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Garagen in den Erdgeschoßgrundriß einzubeziehen. Bei den Endhäusern ist der Bau von Garagen zusätzlich auch im Bauwich zulässig.

4.5 Die Garagen für Geschoßwohnungen sind an den im Plan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen in Garagenhöfen, in Parkpaletten oder im Untergeschoß der Wohnblocks bereitzustellen.

4.6 Nebengebäude (außer Ställe für Kleintierhaltung) sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Größe von 18 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Größe der Neben- und Betriebsgebäude im "eingeschränkten Gewerbegebiet" ist von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung abhängig.

4.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Kabelverteilerschaltstellen u.ä., sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen ausnahmsweise auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke festgesetzt sind.

4.8 In den 5 m tiefen Vorgärten ist jeweils 1 Stellplatz je Grundstück -abgesetzt von der Garagenzufahrt - zulässig (sh. auch Ziff. 5.3)

5. Grünordnung

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Die Vorgärten sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzfläche benötigt werden, als Ziergärten anzulegen. Die Bepflanzung der Vorgärten im Bereich der Straßeneinmündungen (jeweils 10 m - gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.3 Stellplätze in Vorgärten sind mit Rasensteinen oder nur mit einzelnen Fahrspuren zu versehen.

5.4 Die vorgeschriebene Umpflanzung der Parkpaletten muß mit geeigneten Rankpflanzen erfolgen.

6. Zulässigkeit von Brennstoffen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe, sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz-und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumbeheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden (§ 94 und § 111 (2) 3 LBO).

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. Dächer

7.1 Bei Gebäuden , für die Satteldächer vorgeschrieben sind, können auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen angeordnet werden. Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der vorgeschriebenen Spannen halten.

7.2 Bei den Reihenhäusern und Doppelhäusern müssen Gesimsausbildung, Dachneigung und Art der Dachdeckung bei den einzelnen Hausgruppen jeweils gleich sein.

7.3 Dachgauben sind nur bei den 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern und bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

7.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

7.5 Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.

8. Höhe der baulichen Anlagen

8.1 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Kellerrohdecke und OK Fußweg - darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,50 m, bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

8.2 Die Höhe der Gebäude -gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten:

1-geschossige Hauptgebäude	: max. 3,50 m
2-geschossige Gebäude	: max. 6,30 m
3-geschossige Gebäude	: max. 9,80 m
3-gesch. Geb. mit zuläss. Dachgesch:	max. 10,80 m
4-geschossige Gebäude	: max. 12,60 m

9. Einfriedigungen

9.1 Bei den Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken sowie bei den Gemeinbedarfsflächen darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen das Maß von 1,25 m , die Gesamthöhe der Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze oder Baulinie das Maß von 0,80 m -gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Mauern sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

9.2 Bei den Reihenhäusern sind an der Eingangsseite Einfriedungen nicht zulässig. Als Abgrenzung zur öffentlichen Wegfläche werden lediglich Saumsteine von max. 10 cm Höhe zugelassen. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen gilt Pos. 9.1 entsprechend.

9.3 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Hausgruppen (Kettenhäuser, Reihenhäuser) und der Doppelhäuser ist auf der Gartenseite eine Sichtblende bis zu 2,20 m Höhe und 4,0 m Länge aus Beton , Sichtmauerwerk oder Holz zulässig.

9.4 Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind an den im Plan vermerkten Stellen um ca. 2,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

9.5 Die Geschoßbauten dürfen keine Einfriedigung erhalten.

9.6 Die Stellplätze bei den Einzel- und Doppelhäusern dürfen strassenseitig nicht eingefriedet werden.

9.7 Die Einfriedigungen bei den Dauerkleingärten und den Sportanlagen können bis zu 2,20 m Höhe ausgebildet werden. Bei den Bolzplätzen und bei den der Autobahn zugewandten Seiten der Sportplätze sind Ballfanggitter und Schutzzäune in der jeweils notwendigen Höhe zugelassen. Die Einfriedigungen parallel zur Autobahn sind in leichter Bauweise aus Maschendraht mit Holz- oder dünnen Rohrpfosten und kleinstmöglichen Fundamenten auszuführen.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen

10.1 Aufschüttungen sind innerhalb des Plangebietes nur im Bereich der Straßen und Wege, d.h. aus erschließungstechnischen Gründen , sowie für evtl. zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

10.2 Abgrabungen innerhalb der Wohngrundstücke sind nicht zulässig. Im Bereich der Sportflächen können Abgrabungen vorgenommen werden, sofern es sich aus der Detailplanung für den Sport- und Erholungsbereich als zweckmäßig erweist.

C. HINWEIS

1. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
2. Die nördlichen und östlichen Randbereiche des Gebietes sind den Lärmemissionen der Autobahn und der Riedbahn ausgesetzt. In den Lärmschutzgutachten des Büros Dr. Gruschka vom Juni 1977 und Nov. 1980 sind der Grad der Immissionen vermerkt und Vorschläge zum Lärmschutz gemacht. Diese Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sowie die Sportanlagenbeleuchtung (Trainingsbeleuchtung) ist so zu gestalten, daß keine Blendwirkung auf die Autobahn (A 6) eintreten kann.
4. Die Teilpläne II (▬ ▬) bzw. III (▬ ▪ ▬) werden dem Regierungspräsidium gesondert vorgelegt.

Nr. 13-24/0219/186
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO
Karlsruhe, den 16.3.82
Regierungspräsidium Karlsruhe
Heinichen
(Siegel: Regierungspräsidium Karlsruhe)

Der vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 30.10.1981 als Satzung beschlossene Bebauungsplan (§ 10 BBauG.) ist nach § 12 BBauG. am 27.03.1982 rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 27.03.1982
Stadt Mannheim
Dezernat IV
Bürgermeister
(Siegel: Stadt Mannheim 10)

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 55/17 SCHÖNAU-NORDOST TEILPLAN I

MANNHEIM, DEN 18. SEP. 1981
DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, DEN 18.09.1981
STADTPLANUNGSAMT
STADTDIREKTOR

M. 1:1000
BEARBEITET VON
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. U.+K. SCHARA UND DIPL. ING. N. HEISS
MANNHEIM IM DEZ. 1980