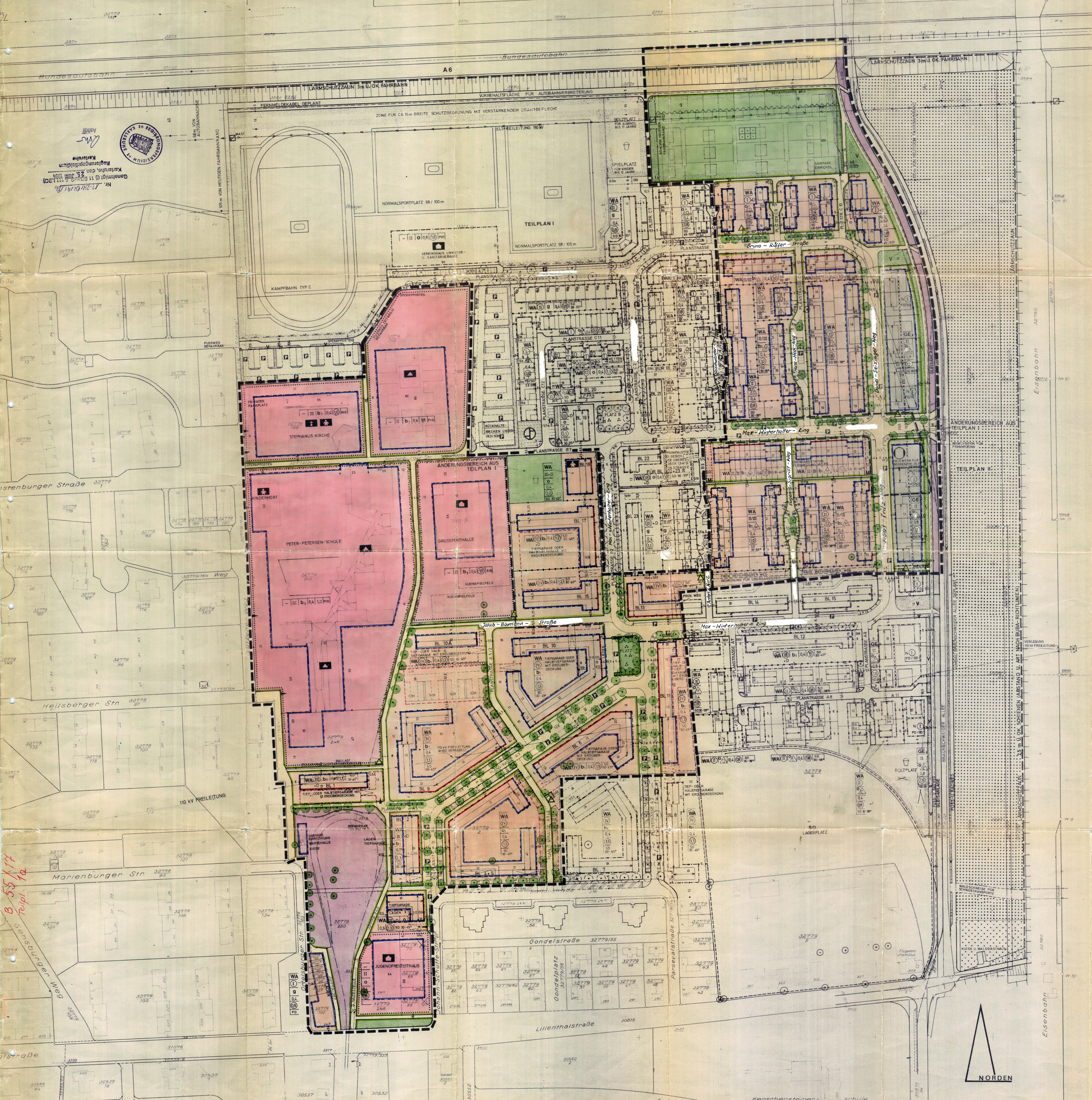

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 198 wird bestätigt.

Mannheim, den 16.12.1983

Vermessungsamt

Fath

Stadtvermessungsdirektor

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 u. 7 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GE_X – Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. Textziff. 1.2
- N – Rückwärtige Grundstücksteile im Gewerbegebiet, in denen nur Gebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Werkstätten, Lager, Nebengebäude) zulässig sind
- SO – Sondergebiet (mit Angabe der Zweckbestimmung)
- GRZ z.B 0,4 – Grundflächenzahl } als Höchstgrenze unter Beachtung
- GFZ z.B 0,8 – Geschoßflächenzahl } der überbaubaren Grundstücksfläche
- z.B II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B II/III – Zahl der Vollgeschosse (als Mindestgrenze/Höchstgrenze)
- +D – Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- b – Besondere Bauweise gem. Textziff. 3.1 - 3.3
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (§ 9 (1) 7 BBauG)
- SD – Dachform: FD = Flachdach, PD = Pultdach, SD = Satteldach, FrD = Frei gewählte Dachform
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- z.B WA / (II) / o E / 0,4 / (0,8) / SD 30-38° – Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachform- und -neigung } Füllschema der Nutzungsschablone
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirche/Gemeindehaus
- Kindergarten/Kinderhort
- Jugendhaus/Jugendfreizeithaus
- Sporthalle
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn/Mischverkehrsfläche und Fußwege)
- Straßenbegrenzungslinie
- P – Öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Industriegleis
- Fläche für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Zentrale Heizstation
- Pumpstation
- 110 kV-Freileitung
- Fernmeldekabel
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Öffentlicher Kinderspielplatz/Bolzplatz
- Geplante Bäume /Pflanzgebot (ungefähre Lage)
- Vorhandene Bäume/Erhaltungsgebot (ungefähre Lage)
- V – Verkehrsgrünfläche / Straßenbegleitgrün
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- GGa/Ga/GSt – Gemeinschaftsgaragen/Garage/Gemeinschaftsstellplätze
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze mit besond. Festsetzungen gem. Textziff. 4.6
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Vorhandene Aufschüttung/Böschung entlang der Autobahn
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsgebiets aus Teilplan I
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- xxxxxxxxxxx – Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze
- Einfriedigung nur als Saumstein zulässig (Textziff. 10.2)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Gebäude / Gebäude wegfallend
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- M – Standort für Müllboxen
- Sichtwinkel
- Ein- und Ausfahrtsrampe für Tief- und Halbtiefgaragen (ungefähre Lage - Festlegung in Abstimmung auf die Gebäudegrundrisse)

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

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 GE_X-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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche von Tief- oder Halbtiefgaragen erhöht werden.

2.2 Die im Plan festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen können ausnahmsweise nach vorne und hinter überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Vorbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Freitreppen usw) und nur unter Einhaltung folgender Höchstmaße:
- Treppenhäuser bis zu 2,5 m Tiefe auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge
- Balkone, Erker usw. bis zu 1,0 m Tiefe auf nicht mehr als ein Halb der jeweiligen Gebäudelänge.

2.3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

3.1 Besondere Bauweise b_1 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, hier: Geschoßbauten in Zeilen- oder Blockbauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m. Die Stellung der Gebäude und die Grenzabstände richten sich nach den Angaben in der Planzeichnung.

3.2 Besondere Bauweise b_2, hier: Hausgruppen in Zeilenbauweise mit einer Zeilenlänge von mehr als 50 m. Die Endhäuser müssen gem. Planzeichnung einen seitlichen Grenzabstand einhalten, die Mittelhäuser sind von Grenze zu Grenze zu bauen.

3.3 Besondere Bauweise b_3, hier: Gebäudegruppen mit Längen von mehr als 50 m. Die Gebäude müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Grenzabstände einhalten.

3.4 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 oder es muß der doppelte Grenzabstand eingehalten werden.

3.5 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.

3.6 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 im Plan zwei Garagen ausgewiesen sind.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

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

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

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

4.4 Die Garagen für Geschoßwohnungen sind als Halbtief- oder Tiefgaragen unter den Hofflächen und im Untergeschoß der Wohnblocks bereitzustellen. Die Lage der im Plan vermerkten Zufahrtsrampen ist unverbindlich. Sie ist auf die Gebäudegrundrisse abzustimmen.

4.5 Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten, privaten Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen dürfen nicht durch Stangen, Ketten o.ä. abgesperrt und für bestimmte Personenkreise reserviert werden, sondern müssen jedermann für Parkzwecke zur Verfügung stehen.

4.6 In den 5 m tiefen Vorgärten der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ist jeweils 1 zusätzlicher Stellplatz je Grundstück - abgesetzt von der Garagenzufahrt - zulässig (sh. auch Textziff. 5.3).

4.7 Nebengebäude (außer Ställe für Kleintierhaltung) sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 18 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.8 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. Dabei darf jedoch der öffentliche Verkehrsraum nicht eingeschränkt werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

5.1 Die nicht überbauten 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 den Vorgärten sind mit Rasensteinen oder nur mit einzelnen Fahrspuren zu versehen.

6. Zulässigkeit von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG u. § 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

7.1 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.

7.2 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.

B. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

8. Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1 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.

8.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Flachdächer, als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (0 - 15°) auszubilden oder in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

8.4 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

8.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellänge von Dacheinschnitten: max. 6,0 m.

9. Höhe der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

9.1 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke 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.

9.2 Die Traufhöhe 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	3,50 m
2-geschossige Gebäude	6,30 m
3-geschossige Gebäude	9,80 m
3-gesch. Geb. mit vollausgeb. Dachgesch. (III + D)	10,80 m
4-geschossige Gebäude	12,60 m

10. Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

10.1 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.

10.2 Bei den Reihenhäusern sind an der Seite des Haupteingangs Einfriedigungen nicht zulässig. Als Abgrenzung zur öffentlichen Wegfläche werden lediglich Saumsteine von max. 10 cm Höhe zugelassen. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen gilt Pos. 10.1 entsprechend.

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

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

10.5 Die Geschoßbauten dürfen keine Einfriedigungen erhalten.

10.6 Die Stellplätze bei den Einzel- und Doppelhäusern dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

10.7 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.

11. Müllbehälter

Bei den mehrgeschossigen Wohnblocks und den Hausgruppen sind die Standorte der Müllbehälter, wenn im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist, auf die Grundrisse bzw. auf die Lage der Hauseingänge abzustimmen. Der Abstand zwischen Behälter und Straßenbegrenzung muß mind. 1,0 m betragen. Die Müllbehälter sind zur Straße hin einzugrünen oder mit einer Sichtblende zu versehen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

12.1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

12.2 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.

12.3 Die Straßen- u. Parkplatzbeleuchtung sowie die Sportanlagenbeleuchtung (Trainingsbeleuchtung) ist so zu gestalten, daß keine Blendwirkung auf die Autobahn (A 6) eintreten kann.

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN »SCHÖNAU-NORDOST«

TEILPLAN Ia — NR. 55 / 17

M. 1:1000

3. FERTIGUNG

Exemplar: STADT MANNHEIM Fachbereich Geoinformation und Vermessung

BEARBEITET VON PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. U.+K. SCHARA, MANNHEIM DEZ. 1983

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 13. FEB. 1979
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2(1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 15. JAN. 1980
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 24. JAN. 1980 vom bis
BEBAUUNGSPLANENTWURF Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom .... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.	am 05. JULI 1983
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen.	am 14. JULI 1983 vom 22. JULI 1983 bis 22. AUG. 1983
SATZUNG Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 28. FEB. 1984
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am 05. SEP. 1984

MANNHEIM, DEN 16.12.1983	MANNHEIM, DEN 16.12.1983
DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV	STADTPLANUNGSAMT
BÜRGERMEISTER	STADTBAUDIREKTOR