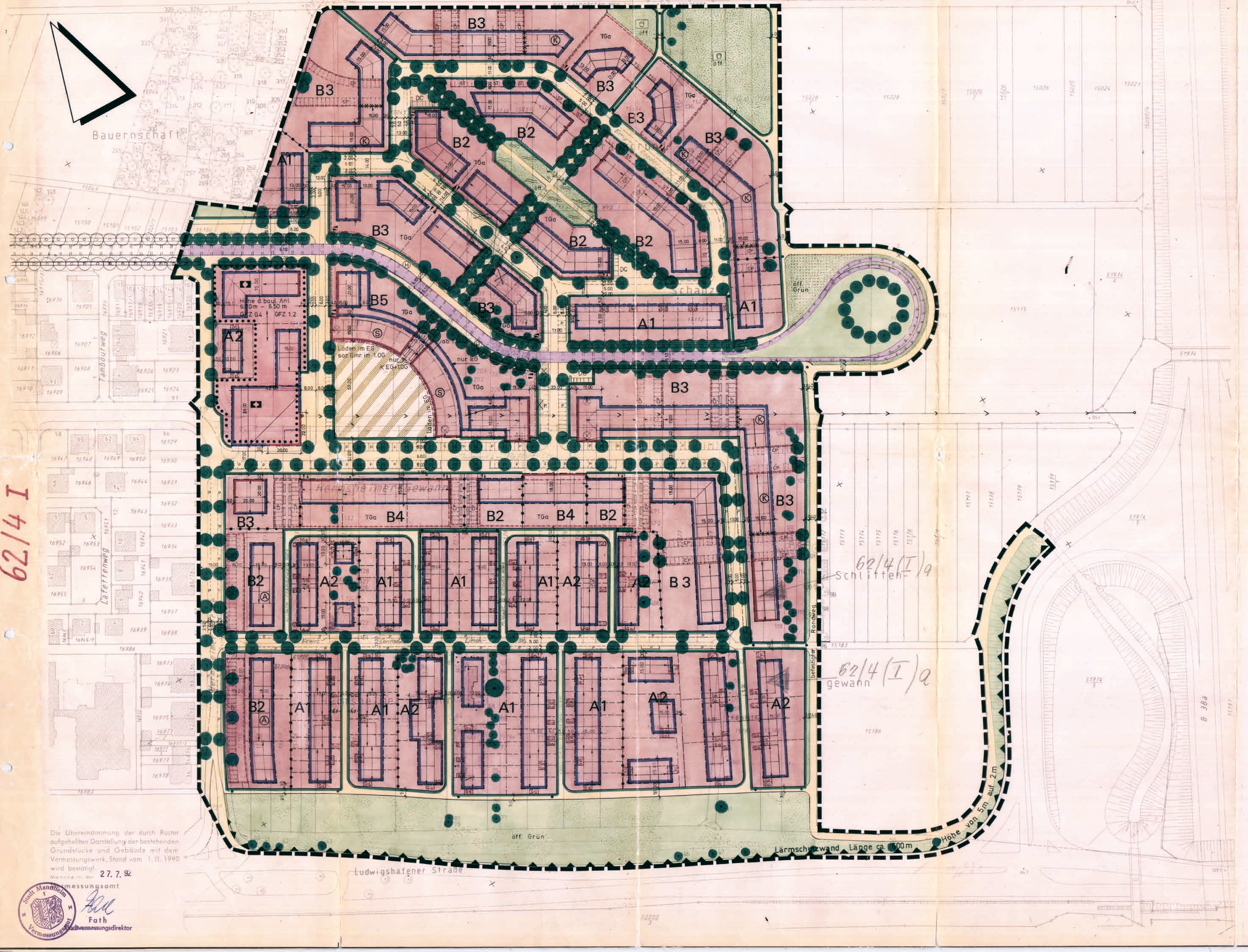


Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.11.1990 wird bestätigt.

Mannheim, den 27.7.92

Vermessungsamt

Fath
Stadtvermessungsdirektor

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

A 1	Gebietsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1)
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
(R)	nur Reihenhäuser zulässig
(H)	nur Hausgruppen zulässig
(ED)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

NUTZUNGSTABELLE

Gebiets-bez.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Bau-weise	Haus-typ	s.schriftl. Festsetzungen Art d.baul. Nutzung	Höhe d. baul. Anlage
A 1	WA	0,4	1,2	g	R	1.2	3.3
A 2	WA	0,4	1,2	o	ED	1.2	3.3
B 2	WA	0,4	1,2	o	H	1.1	3.4
B 3	WA	0,4	1,5	o	H	1.1	3.5
B 4	WA	0,4	1,5	g	H	1.1	3.5
B 5	WA	0,6	1,5	g	H	1.1	3.5

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Wohnbaufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienliches Gebäude
- Kirchlichen Zwecken dienliches Gebäude
- off — Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz, mit Kickplatz
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
- ST — Stellplatz
- CP — Carport
- Ga — Garage
- TGa — Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt
- Straßenbahntrasse
- Geh-, Leitungsrecht
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Zu beseitigendes Gebäude
- Fläche für Lärmschutzwall/-wand
- Aufschüttung
- z B. 94,5 — Alte Straßen bzw. Geländehöhe
- ⊗ — Siehe schriftliche Festsetzung 7.5
- (K) — Siehe schriftliche Festsetzung 11.1
- (A) — Siehe schriftliche Festsetzung 11.2
- (S) — Siehe schriftliche Festsetzung 12
- xxxxxxx — Abgrenzung der mit (K) gekennzeichneten Flächen

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Parkbuchten
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- Baumstreifen
- DC — Depotcontainer-Standort
- • — Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
- G+R — Geh- und Radweg
- (H) — Straßenbahnhaltestelle
- Bestehende Gebäude

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1 In den mit B2 - B5 bezeichneten Gebieten sind entsprechend § 4 Abs. 3 auch ausnahmsweise zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltung

1.2 In den mit A_1 und A_2 bezeichneten Gebieten ist § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise siehe Nutzungstabelle.

2.2 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO nach vorne und hinten überschritten werden und zwar unter Einhaltung folgender Höchstmaße:
- Treppenhäuser bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als einem Viertel der jeweiligen Gebäudelänge
- Balkons, Erker, Freitreppen usw. bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als der Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge, höchstens jedoch bis zu 5,0 m.
- Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,0 m Breite und max. 6,0 m Länge grundsätzlich zulässig, unbeachtlich, ob sie Baugrenzen teilweise oder ganz überschreiten. Die Dachneigungen der Wintergärten sind dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO

3.1 Die Sockelhöhe der in A1 und A2 befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Gehweg und OK-Kellerrohdecke, 0,50 m nicht überschreiten.

3.2 Die Sockelhöhe der in B2 - B5 befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Gehweg und OK-Kellerrohdecke, 1,50 m nicht überschreiten.

3.3 Die Wandhöhe der in A1 und A2 befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut, 6,00 m nicht unter- und 6,50 m nicht überschreiten. (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO)

3.4 Die Wandhöhe der in B2 befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut, 6,00 m nicht unter- und 7,50 m nicht überschreiten. (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO)

3.5 Die Wandhöhe der in B3 - B5 befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK-Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut, 8,80 m nicht unter- und 10,30 nicht überschreiten. (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO)

4. Garagen, Stellplätze (Carports), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Stellplätze (Carports) für den Geschoßwohnungsbau sind in den festgesetzten Tiefgaragen bzw. den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.2 Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen (Carports) außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

4.3 Soweit nicht anders festgesetzt, ist im 5,0 m Vorgartenbereich 1 Stellplatz mit Anordnung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 75 % zu begrünen.

5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Zugänge, Einfahrten, Garagen oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (Im Bereich von Straßeneinmündungen, jeweils 10 m - gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke - darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.)

5.3 Die Stellplätze (Carports) sowie Garagen(Carports-)zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasenpflaster / Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).

5.4 Nebeneinanderliegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.

5.5 Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.

5.6 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

5.7 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

5.8 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

5.9 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.10 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen nur mit dem im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baumsortiment nach Art, Größe und Qualität vorzunehmen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

6.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

6.2 Böschungen und Abgrabungen aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Randerschließungsstraße auf den privaten Grundstücken zu dulden.

7. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Als Dachformen für die Wohngebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Pultdächer, Zeltdächer etc.). Die Dachneigung wird auf 38° - 43° festgesetzt.

7.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer auszubilden und in Dachform und Neigung angrenzenden Garagen und Nebengebäuden anzugleichen. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

7.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues, max. 1,50 m betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten 0,20 m.

7.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.

7.5 Die mit ⊗ gekennzeichneten Gebäudeteile sind als Giebel auszubilden.

7.6 Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig.

7.7 Hausgruppen, Hauszeilen und Doppelhäuser sind in Dachform und Dachüberstand, Neigungswinkel der Dächer und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

8. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

8.1 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Jägerzäune sind nicht zugelassen.

8.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.

8.3 Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.

9. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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 verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt 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.

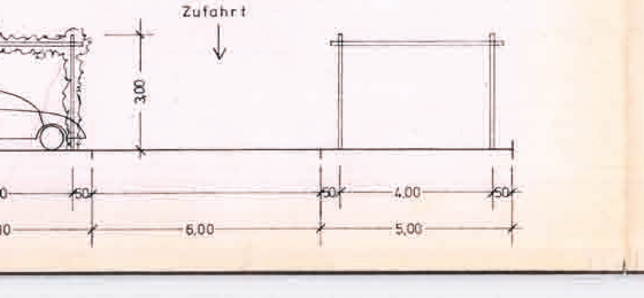
Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt, und eine mindestens 85 %ige SO_2-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst 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 Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Carport: Ausführung (Ergänzung zu Punkt 5.3)



10. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den geplanten Wohngebieten sind auf der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseite bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Nach VDI 2719 müssen folgende Anhaltswerte für Innengeräuschpegel eingehalten werden:

Schlafräume nachts	25 - 30 dB(A)
Wohnräume tags	30 - 35 dB(A)

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:
Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung zur Einhaltung der Innengeräuschpegel für Schlaf- und Wohnräume nach VDI 2719 eingehalten werden können, müssen zusätzlich bzw. ausschließlich Schallschutzfenster mit einem ausreichenden Schalldämmaß nach VDI 2719 eingebaut werden.

11. Flächen - bzw. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr 7, 8 und 22 BauGB)

11.1 Auf den mit (K) gekennzeichneten Flächen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden,

11.1.1 die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden

11.1.2 die nur von alleinerziehenden Frauen oder Männern mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind oder von Familien (bzw. eheähnlichen Gemeinschaften) mit mindestens 3 Kindern belegt werden dürfen.

11.1.3 Auf den mit (K) gekennzeichneten Flächen sind die nicht überbauten (und nicht für die Parkierung benötigten) Grundstücksteile mit begrünten Anlagen zu gestalten, die in sich zusammenhängend, gefahrlos und vielfältig für die Bewohner nutzbar sind.

11.2 Auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die im Erdgeschoß ausschließlich altengerechtes Wohnen enthalten.

12. Flächen für besondere Nutzungszwecke (§ 9 Abs 1 Nr 9 BauGB)

Auf den mit (S) gekennzeichneten Flächen sind in den Wohngebäuden im 1. OG ca. 1.000 qm für soziale Einrichtungen vorzuhalten.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

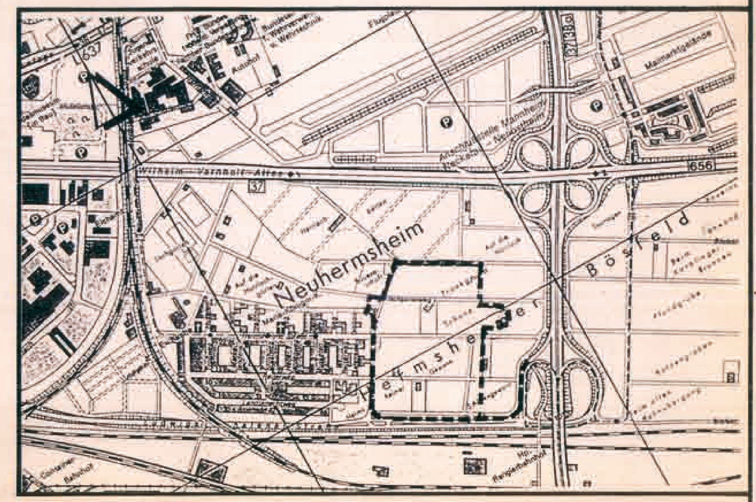
1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
4. Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.
5. Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfes können archäologische Funde des abgegangenen Ortes Hermsheim angeschnitten werden. Diese Funde sind Kulturdenkmale im Sinne § 2 DSchG B-W.

   Alle Einzelbaugesuche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorzulegen. Im Anschreiben ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Vorlage der Baugesuche aufgrund der archäologischen Belange erfolgt. Mit Grabungen sind fühzeitig mit dem Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologie des Mittelalters abzusprechen.

   Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

   Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

   Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.
6. In dem von der Planung betroffenen Gelände könnten Brunnen bestehen, aus denen Wasser gepumpt wird. Diese sind mit einem Lageplan der unteren Wasserbehörde (Amt für Baurecht und Umweltschutz) zu melden. Brunnenrohre sind zu ziehen, Brunnenschächte sind mit sauberem Kies zu verfüllen, mit Ton abzudichten und mit einem Betonpfropf zu verschließen.



BEBAUUNGSPLAN

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

STADT MANNHEIM

ERWEITERUNG NEUHERMSHEIM - OST

Exemplar: STADT MANNHEIM
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

MASSSTAB 1:1000 NR 62/4 I

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs 1 BauGB)	am 10.07.1990
Öffentliche Bekanntmachung	am 07.09.1990
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 10.09.90 bis 28.09.90
Bürgerversammlung	am 13.09.1990
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs 1 BauGB)	vom 18.06.90 bis 30.07.90
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs 2 BauGB)	am ~~02.07.1991~~ 31.03.1992
Öffentliche Bekanntmachung	am ~~16.08.1991~~ 04./05.04.1992
Planauslegung	vom ~~26.08.91~~ 13.04.92 bis ~~25.09.91~~ 20.05.92

Mannheim, den 22.05.92 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

22-2511.3-K/1193

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 7. SEP. 1992

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 22.05.92) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 30.06.92 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 11.09.92 OBERBÜRGERMEISTER — Mannheim, den 11.09.92 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 23.10.92 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 23.10.92 BAUVERWALTUNGSAMT