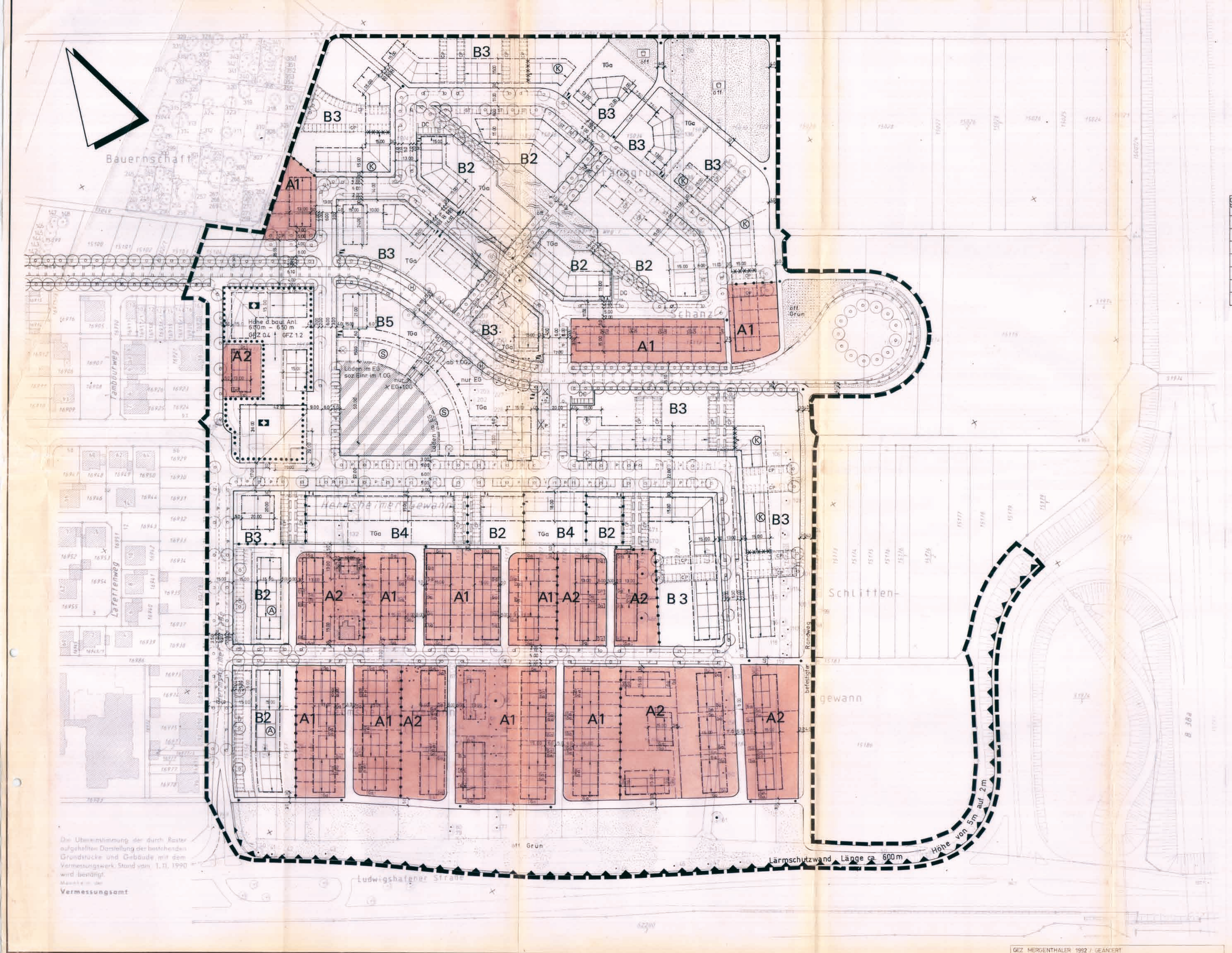




- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- A 1 Gebietsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1)
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
- ▲ nur Reihenhäuser zulässig
▲▲ nur Hausgruppen zulässig
▲▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

NUTZUNGSTABELLE

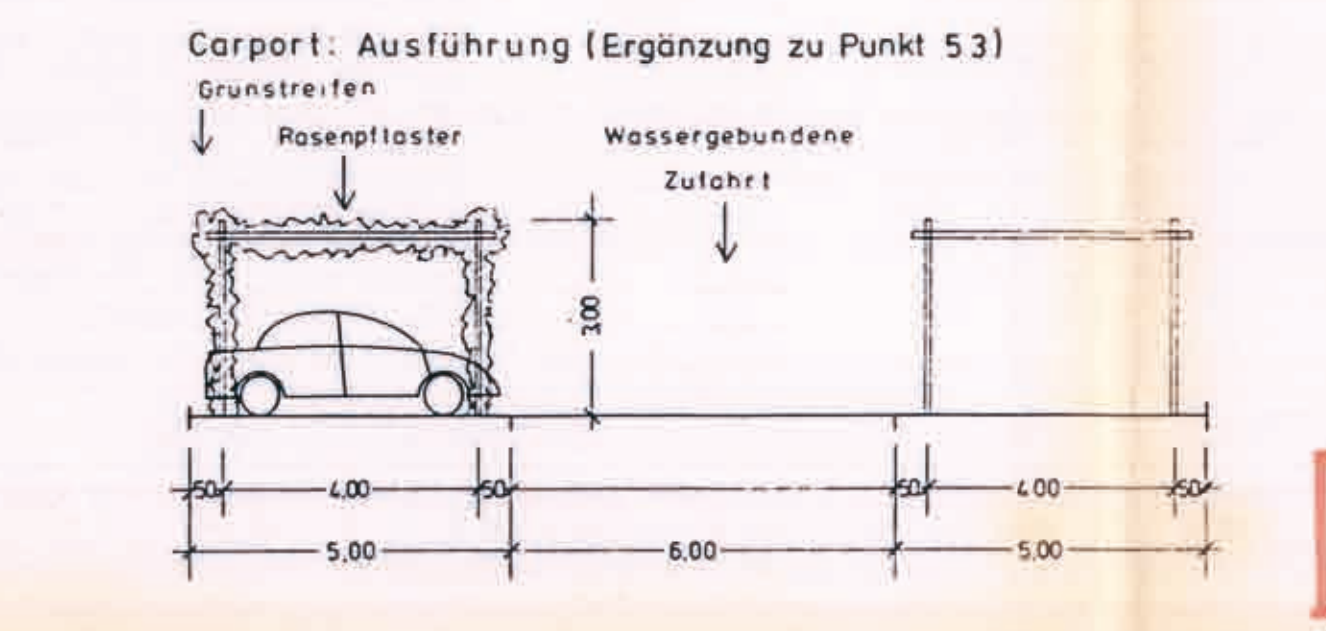
Gebiets- bezeichnung	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Bau- weise	Haus- typ	schriftl. Festsetzungen Art d. baul. Nutz. d. baul. Nutzungsart
A 1	WA	0,4	1,2	g	▲	1,2 3,3
A 2	WA	0,4	1,2	o	▲	1,2 3,3
B 2	WA	0,4	1,2	o	▲	1,1 3,4
B 3	WA	0,4	1,5	o	▲	1,1 3,5
B 4	WA	0,4	1,5	g	▲	1,1 3,5
B 5	WA	0,6	1,5	g	▲	1,1 3,5

- 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
— Öffentliche Grünfläche
— Spielplatz, mit Kioskplatz
— Wasserfläche
— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
— Stellplatz
— CP Carport
— Ga Garage
— TGA Tiefgarage
— Ein- und Ausfahrt
— Straßeneinmündung
— Geh-, Leitungsrecht
— Baum zu erhalten
— Baum zu pflanzen
— Öff. Grünfläche für Mutter und Kind
— Zu beseitigendes Gebäude
— Fläche für Lärmschutzwand/-wand
— Aufschüttung
— Alte Straßen bzw. Geländeoberfläche
— Siehe schriftliche Festsetzung 7.5
— Siehe schriftliche Festsetzung 11.1
— Siehe schriftliche Festsetzung 11.2
— Siehe schriftliche Festsetzung 12
— Abgrenzung der mit (K) gekennzeichneten Flächen

- II. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
— Aufzuhebende Grundstücksgrenze
— Parkbauten
— Parkstreifen
— Straßenbegleitgrün
— Baumstreifen
— Depotcontainer-Standort
— Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
— Geh- und Radweg
— 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 A1 und A2 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, 6,80 m nicht unter- und 10,30 m 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 Geschäftsbereich sind in den festgesetzten Tiefgaragen bzw. den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nachzuweisen.
4.2 Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen (Carports) ist in A-Gebieten auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Die rückwärtige Baulucht des dazugehörigen Hauses darf jedoch nicht überschritten werden.
4.3 Soweit nicht anders festgesetzt, ist im 5,0 m Vorgartenbereich 1 Stellplatz mit Anordnung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
5. Bindungen für die Beplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + 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 Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (Im Bereich von Straßeneinmündungen, jeweils 10 m - gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke - darf mit Beplantungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.)
5.3 Die Stellplätze (Carports) sowie Garagen/Carport-zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenplaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
5.4 Nebeneinanderliegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,80 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. Festsetzung 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 begründen.
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 Schräglinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schräglinie Dachhaut des Dachaufbaues und der Vorderwand des Dachaufbaues, max. 1,50 m betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten 0,20 m.
7.4 Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dachneigung zulässig. Einzelfallen von Dachneigungen: max. 4,00 m, wobei der Mindeststand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.
7.5 Die mit (K) 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 Holz- oder Metallkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägeräume sind nicht zugesperrt.
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 Gebäudelucht - 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 Verbrennungsmotoren gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes (RAL) genügen.
Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so l-ge 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 Brennkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltschutzes genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-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 Diesello betrieben werden.



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 archaische Funde des abgegangenen Ortes Mannheim angetroffen 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 archaischen Belange erfolgt. Mit Grabungen sind frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologie des Mittelalters abzusprechen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archaische 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. Fundenkmale 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, Brunnenröhren sind mit sauberem Kies zu verfüllen, mit Ton abzudichten und mit einem Betonpfropf zu verschließen.

7. Hinsichtlich der Vorbelastung des Plangebietes wird auf die Begründung des Bebauungsplanes 62/4 (I) "Erweiterung von Neuhermsheim Teil I" unter Ziffer 2.5.2 bis 2.5.5 hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN
Satzung i. gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO
Exemplar: STADT MANNHEIM
Fachbereich Stadtentwicklung und Vermessung

ERGÄNZUNG
NEUHERMSHEIM - OST
TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62/4 (I)
ÄNDERUNG DER SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNG NR. 4.2
ERGÄNZUNG DES SCHRIFTLICHEN HINWEISES NR. 7
MASSSTAB 1:1000 NR. 62/4 (I) b

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 17.08.1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 20.08.1993

Anordnung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 17.08.1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 20.08.1993
Planauslegung	am 30.09.1993 bis 10.09.93

Mannheim, den 22.07.93
gez. Stadtdirektor KRAFT
STADT PLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB ange-
zeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Kaufmann, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 22.07.93) wird unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 01.03.94 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 10.03.94
gez. Oberbürgermeister KRAFT
OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 18.03.94 rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 18. März 1994 BAUVERWALTUNG