

BEBAUUNGSPLAN

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



**„IM ROTT“ SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES
AM ULLRICHSBERG, ZWISCHEN DER L 597
UND DER VÖLKLINGER STRASSE IN
MANNHEIM-KÄFERTAL - TEIL 1-**

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.71/11, NR.71/26 U. NR.77/9

MASSTAB 1:1000

NR.71/17**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 10.7.90

Öffentliche Bekanntmachung

am 23.11.90

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 3.12.90 bis 21.12.90
22.2.91 8.3.91

Bürgerversammlung

am 5.12.90

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)vom 10.7.90 bis 27.8.90
25.10.90 16.11.90
24.1.91 15.2.91

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 2.7.91

Öffentliche Bekanntmachung

am 5.7.91

Planauslegung

vom 15.7.91 bis 15.8.91

Mannheim , den 1.10.1991

STADTPLANUNGSAMT gez. Kraft

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

wird genehmigt

Siegel

Der Bebauungsplan ~~wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB ange-~~
~~zeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.~~
(§1 Abs 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmen G)

Karlsruhe , den 19.2.1992

gez. Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 1.10.1991)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 17.12.1991
vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim , den 24.2.1992

Siegel

Mannheim , den 24.2.1992

gez. Widder

gez. Quast

OBERBÜRGERMEISTER

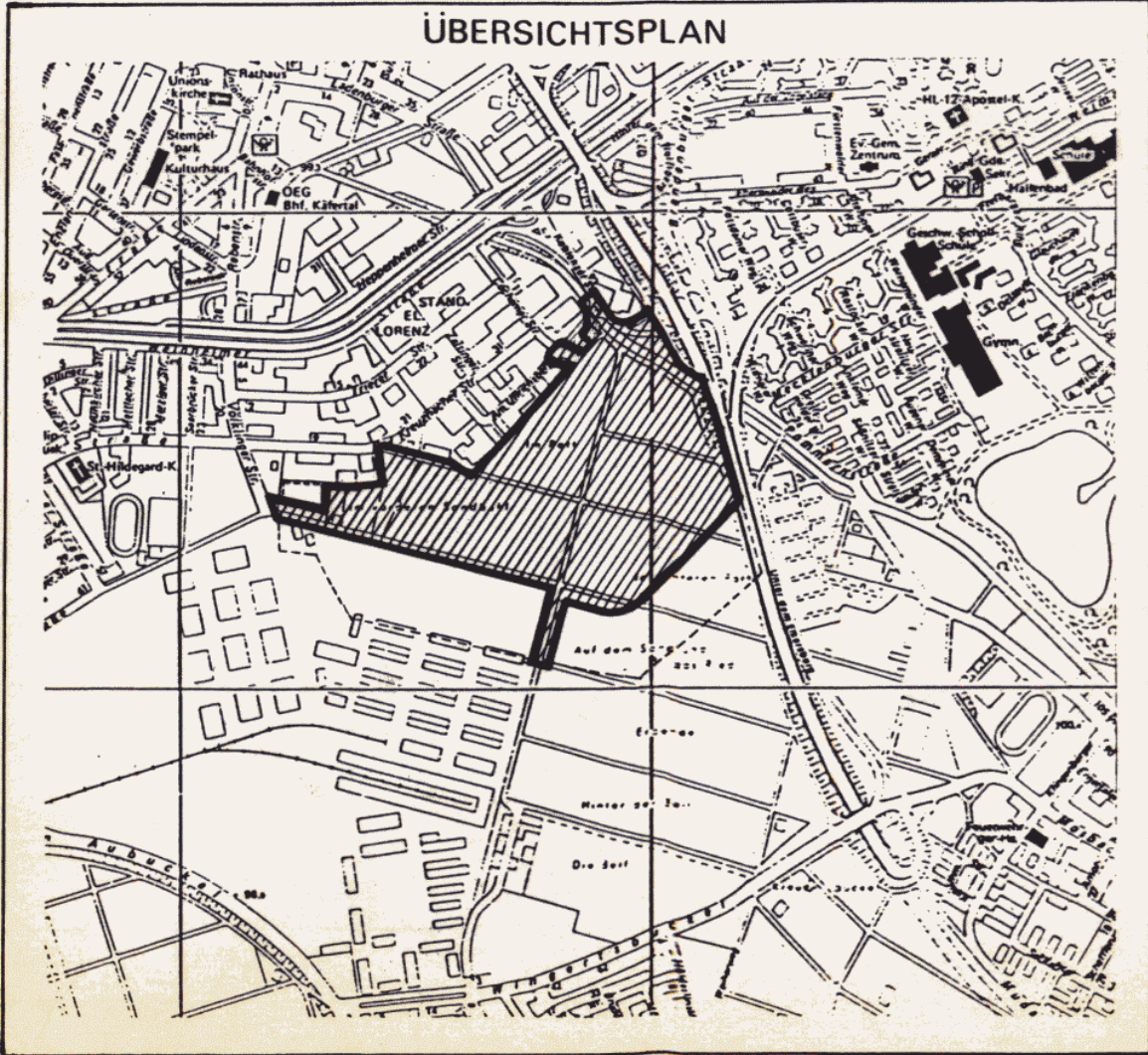
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am
6.3.1992 rechtsverbindlich geworden.

gez. i.V. Kühner

Mannheim , den 6.3.1992

BAUVERWALTUNGSAMT






I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

	Allgemeines Wohngebiet	
	Mischgebiet	
	Flächen für den Gemeinbedarf (siehe schriftl Hinweis Nr.7)	Schule u.a.
		Kindergarten u.a.
z.B.	Geschoßflächenzahl	
z.B. 0.4	Grundflächenzahl	
z.B.	Höhe baulicher Anlagen (s. schriftl. Fests. Nr. 1.4.....)	
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise (s. schriftl. Fests. Nr. 2.4.....)	
←(g.B.)→	Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 2.5	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Nur Hausgruppen zulässig	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
FD	Flachdach	
	Hauptfirstrichtung (s. schriftl. Fests. Nr. 8.4.....)	
	Baulinie (s.schriftl. Fests.Nr. 2.1)	
	Baugrenze (s. schriftl. Festsetzung Nr. 2.1 und 3.1.4...)	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s.schriftl. Hinweis Nr.12)	
	Öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz (s.schriftl. Fests. Nr.1.3.3c)	
	Fläche für Versorgungsanlage	
	Trafostation	
	Bäume zu pflanzen (s. schriftliche Festsetzung Nr.6.3,6.4,6.6...)	
	Bäume zu erhalten, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen	
	Entfallende Bäume (Krankheit u. a.)	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	
Ga	Garagen (s.schriftl. Fests.Nr. 3.1.3, 3.1.4, 3.2)	
TGa	Tiefgaragen (s.schriftl. Fests.Nr.1.4.2, 3.1.5, 6.7)	
St	Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Einfriedigung nur als Saumstein	
	Objektgebundener Lärmschutz (s. schriftl. Festsetzung Nr. 5.1.....)	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten (A) der Allgemeinheit, (B) eines besonderen Personenkreises, (L) der Leitungsträger	
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze	

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Gebäude zu entfernen (siehe schriftl. Hinweis Nr. 10.....)
	Oberirdische Leitung (110KV)
	Unterirdische Leitung (110KV)

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze	
	Fahrbahn	
	Gehweg (s.schriftl. Hinweis Nr.4)	
	Radweg	
	Straßenbahnfläche	
	Bahnanlage (OEG)	
	Haltestelle Straßenbahn bzw. OEG u.a.	
	Parkbucht	
	Straßenbegleitgrün	
z.B. 95.4	Alte Straßen bzw. Geländehöhe	
z.B. ①	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung	
	Vorhandene Gebäude	
	Durchgang bzw. Durchfahrt	 Arkaden(zulässig)
	Zu- und Abfahrten (Quartiersgaragen)(siehe schriftlichen Hinweis Nr. 11.)	
S	Siehe schriftl. Hinweis Nr.8 und schriftliche Festsetzung Nr.8.9	
x x x x x	Siehe schriftl. Hinweis Nr.6 (sowie Begründung zum BBPL.71/17 S.22)	
	Böschung	

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 BauNVO)

1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) um die Flächen der Stellplätze und Garagen, höchstens jedoch um 0,4 erhöht werden. Dabei ist auch die Berücksichtigung der Festsetzung 1.3.3 zulässig.

1.3.2 Der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

1.3.3 Im Geschosswohnungsbau ist bei geschlossener Bauweise die Erhöhung der im WA ausgewiesenen GRZ auf 0,6 zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO) wenn,

- a) bei traufseitig zur Straße stehenden Gebäuden eine Tiefe von 13,00 m nicht überschritten wird,
- b) für mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen Mietergärten angelegt werden bzw. eine gärtnerische Nutzung erfolgt,
- c) Spielplätze für Kleinkinder (Mutter und Kind) auf den Grundstücken nachgewiesen werden bzw. ein Quartiersspielplatz eingerichtet wird, dessen Größe mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist.

Bei Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können von der Festsetzung 1.3.3a Abweichungen zugelassen werden.

1.3.4 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche entsprechend der Zahl notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, höchstens jedoch um 0,6, erhöht werden.

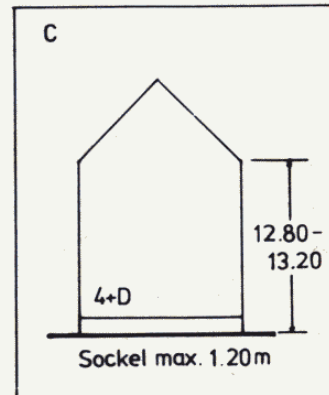
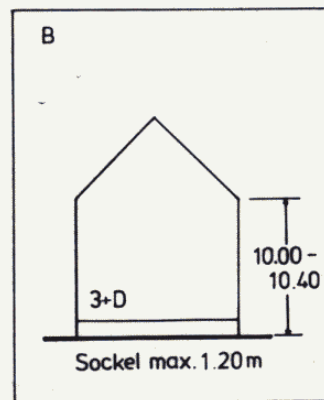
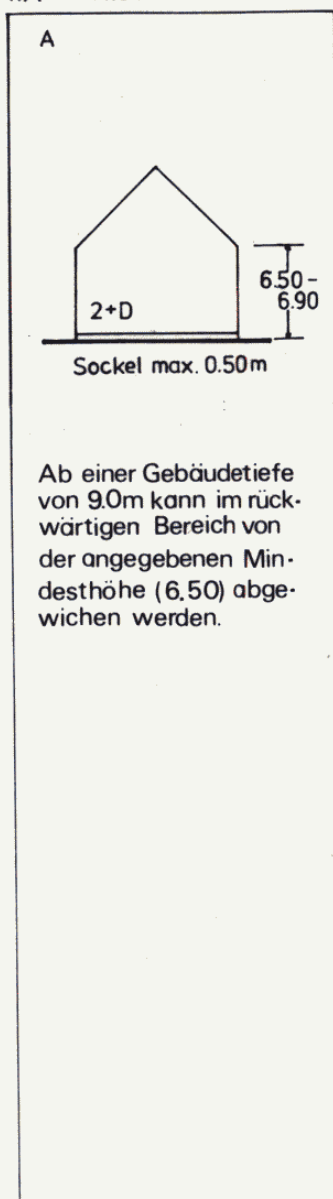
1.3.5 Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosßfläche kann im Geschosßbau bei Eckgrundstücken um das Maß erhöht werden, das unter Berücksichtigung der Festsetzung 1.3.3 für einen geschlossenen Blockrand erforderlich ist. (§ 17 Abs. (2) BauNVO)

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und 6 BauNVO)

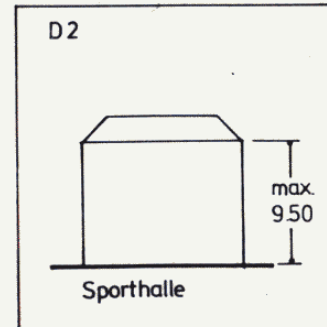
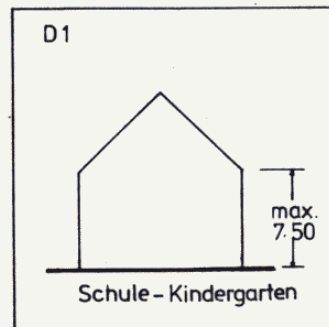
1.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (§. 1.4.2) darf die Höhe der baulichen Anlagen gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der Unterkante Dachhaut folgende Maße nicht über-teilw. unterschreiten

BAULICHE ANLAGEN (A - E2)

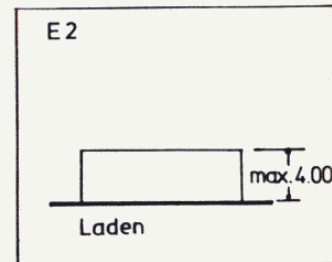
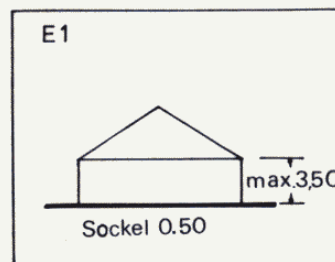
WA - MISCHGEBIET



GEMEINBEDARF



SONSTIGE / WA



1.4.2 Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf, gemessen zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Gehweg (-hinterkante),

- a) beim Flachbau (bauliche Anlagen A, (1.4.1)) 0,50 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1.00 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen im Kellergeschoß untergebracht werden. Von den unter 1.4.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (A) kann dann um die Differenz zu 0.50 m abgewichen werden.
- b) beim Geschosswohnungsbau (bauliche Anlagen B und C (1.4.1)) 1.20 m nicht überschreiten.

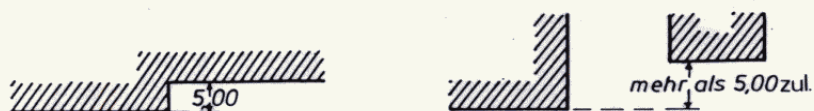
2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bei den baulichen Anlagen B und C (1.4.1) können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge u. a.) um max. 1,20 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:

- a) Die Summe der untergeordneten Bauteile darf
- straßenseitig nicht mehr als $\frac{1}{3}$,
 - garten- und hofseitig nicht mehr als $\frac{1}{2}$
- der Gebäudelänge betragen.

- b) Mit Ausnahme von Überdachungen in Eingangsbereichen, Schaufensterfronten von Läden, Cafes u. ä. sind straßenseitige Überschreitungen nur ab dem 1. OG zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Im Geschosswohnungsbau dürfen bei geschlossener Bauweise straßenseitige Gebäudeversprünge nicht mehr als 5,00 m betragen. (s.a.6.11)



2.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern (bauliche Anlagen A) sind

- a) an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe bis zu 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- b) soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, Gebäudeversprünge bis max. 3,00 m zulässig.

2.4 Bei der abweichenden Bauweise kann an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, soweit andere gesetzliche Regelungen (z.B. § 6 LBO) dem nicht entgegen stehen.

2.5 Zwischen den mit \leftarrow (g.B.) \rightarrow gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen sind geschlossene, zusammenhängende, Gebäudekomplexe zu errichten.
Diese Bereiche sind innerhalb der einzelnen Quartiere vor den nicht gekennzeichneten Flächen zu bebauen, soweit keine Parzellierung erfolgt ist.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

3.1 Geschoßwohnungsbau (1.4.1 B u. C)

3.1.1 Im sozialen Wohnungsbau können die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenflächen) für Stellplätze mitgenutzt werden, wenn zwischen Stellplätzen und Gebäuden eine mind. 3,00 m breite Grünfläche als Vorgarten hergestellt wird (s. a. 6.1, 6.2, 6.9).

Ausnahmsweise kann von der Bindung an den sozialen Wohnungsbau abgesehen werden, wenn - bedingt durch Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt - die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung unter 3.1.3 a) und b) genannten Möglichkeiten nicht anwendbar sind.

3.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind oberirdische Stellplätze in den (durch die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Rückseiten der Gebäude umgrenzten) Hofbereichen nicht zulässig.

3.1.3 Die Garagen für den Geschoßwohnungsbau sind als

a) Tiefgaragen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen (s. a. 3.1.5, 6.7);

b) im Untergeschoß der Gebäude;

c) im Erdgeschoß der Gebäude (s. a. 3.1.4)

zulässig.

3.1.4 Bei Anordnung der Garagen im Erdgeschoß ist/kann

1. straßenseitig nur eine Zufahrt zulässig,

2. ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Gebäudeflucht bzw. Baugrenze um max. 5,00 m zugelassen werden, wenn bedingt durch Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße und Bauweise die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung unter 3.1.3 genannten Möglichkeiten nicht anwendbar oder ausreichend sind (s.a. 6.10, 6.12)

3.1.5 Gemessen ab Oberkante Gehweg (-hinterkante) darf, einschließlich Erdüberdeckung, das fertige Niveau von

a) Tiefgaragen 0,30 m nicht überschreiten;

b) Tiefgaragen, die als Quartiersgaragen hergestellt werden, die tatsächliche Sockelhöhe der Gebäude nicht überschreiten

Von dieser Regelung ausgenommen sind die straßenseitigen Grundstücksflächen (Vorgartenflächen).

3.2 Flachbau (1.4.1A)

3.2.1 Der Abstand zwischen Hinterkante Gehweg bzw. straßenseitiger Grundstücksgrenze und Vorderkante Garage muß mind. 5,00 m betragen.

3.2.2 Anstelle der ausgewiesenen Garagen sind auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

3.2.3 Im Flachbau kann die Stellplatzverpflichtung im Haus (straßenseitige Garagen, Kellergaragen) und im Vorgarten (Stellplatz) nachgewiesen werden. Die Stellplatzfläche darf nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenfläche, höchstens jedoch 12,50 qm, betragen.


3.3 Allgemein

- 3.3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze u. a. Mülltonnenplätzen dürfen im Geschößwohnungsbau nicht in den inneren Hofbereichen angeordnet werden.
- 3.3.2 Auf den Bauflächen mit der Block Nr. BL. 6, 7, 9, 11 und 12 ist vorrangig sozialer Wohnungsbau zu verwirklichen. (Siehe auch Festsetzung Nr. 3.1.1 und 3.1.2)

4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 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 verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verbrannt 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 andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens 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 Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

5. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

- 5.1 Bei den mit  gekennzeichneten Gebäudefluchten sind ab dem 1. OG Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II mit entsprechenden Lüftungen vorzusehen. Bei Wohngebäuden soll die Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen.
- 5.2 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.

6. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- 6.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- 6.2 Bei ebenerdigen offenen Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Baumart und der Baumstandort mit dem Grünflächenamt abzustimmen.
- 6.3 Pro 200 qm Hoffläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.4 Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm Ø) bei der Pflanzung zu verwenden.
- 6.5 Die mit  gekennzeichneten, vorhandenen gesunden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- 6.6 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus
- a) funktionalen - (z. B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungsverlegungen, Straßenbeleuchtung u.a.)
 - b) gestalterischen - z. B. wegen a) neue Baumgruppierungen erforderlich)
- Gründen notwendig ist.
- 6.7 Die Tiefgaragen sind ab O. K. Kellerrohdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m, mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die genannten Maße beinhalten die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Dränagen u. a.
- 6.8 Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u. a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 1,80 m hohen Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.9 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen (z. B. Rasensteine), wenn sie nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben sind, bzw. direkt an eine Fahrbahn angrenzen.
- 6.10 Flachdächer einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 15 qm sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten.
- 6.11 Bei den durch Gebäudeversprünge entstehenden fensterlosen Fassaden hat eine Begrünung mit Rankgewächsen zu erfolgen, wenn der Versprung mehr als 3,00 m beträgt.
- 6.12 Garagen entsprechend der Festsetzung 3.1.3 c, 3.1.4 sind an ihren seitlichen und rückwärtigen Wänden mit Rankgewächsen zu begrünen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

7.1 Durch Straßenanhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

8. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

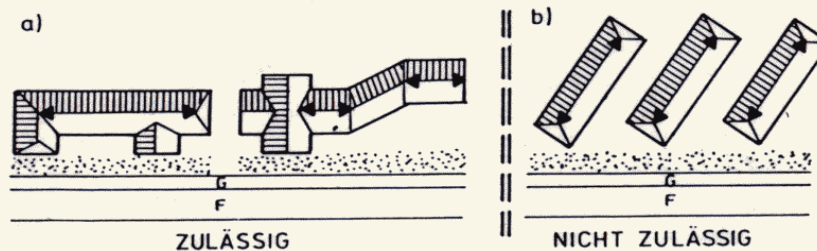
8.1 Satteldächer, Wälmäcker u.a. sind mit einer Neigung von 35° - 45° zu versehen. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Gebäuden entsprechend 8.5 kann davon abgewichen werden.

8.2 Einander angepaßt werden müssen im

- Geschosswohnungsbau, zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände;
- Flachbau, Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dacheindeckung und Material der Außenwände.

8.3 Dachaufbauten als Einzelgauben max. 2,50m breit und Dacheinschnitte (Einzellänge max. 4,00 m) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens $1/2$ der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Vorderwand und Dachhaut des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu freistehenden Gebäuden muß mind. 1,00 m betragen.

8.4 Im Geschossbau muß die Hauptfirstrichtung straßenseitiger Gebäude zu mind. 70 % parallel zur direkt angrenzenden öffentl. Straße verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudevorsprünge, abgesetzte Treppenhäuser u. a. (s. a) b)).



8.5 Die Dächer von Kiosken, Garagen und Nebengebäuden können als flachgeneigte Dächer mit 15° - 20° ausgebildet - oder in Dachneigung und Dachform dem Dach des dazugehörigen Hauptgebäudes angeglichen werden.



8.6 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind im Vorgartenbereich Einfriedigungen in Holz, Eisen, Mauerwerk oder als Hecke, max. 0,80 m - im Geschosswohnungsbau max. 1,10m hoch zulässig.

8.7 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind seitliche und rückwärtige Einfriedigungen in Maschendraht mit max. 1,10 m Höhe zulässig.

8.8 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind im rückwärtigen Bereich entlang öffentlicher Wege mit einer freiwachsenden Hecke oder einem eingewachsenen Maschendrahtzaun, max. 1,60m hoch, einzufriedigen.

- 8.9 Bei dem mit S gekennzeichneten Grundstück ist nur eine Einfriedigung, bestehend aus Sockel, Gittereinsatz zwischen Stützpfeilern (oder Pfeilern) zulässig.
- Sockel : H = max. 0.75m, Natur oder Kunststein
Gitter(verdikal) : H = 1.00 - 1.25m ab OK-Sockel, Schmiedeeisen, Stahl -
elemente o. ä.
Pfeiler(zulässig) : H = 1.00 - 1.25m ab OK-Sockel, Natur oder Kunststein

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten, Stellplatzfläche, Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden (§ 10 LBO).
Zur Begrünung der Flächen sollen einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden.
Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Gestaltungsplan mit einzuzeichnen.
2. Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, dürfen ausgewiesene öffentliche Wege (z. B. auch innerhalb des öffentl. Grüns) nicht von priv. Fahrzeugen befahren werden.
3. Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
4. Soweit die im Plan dargestellten Gehwege (Mindebreite 3,00 m), sowie die angrenzende Nutzung (Einfahrten, Zufahrten zu TGa u. a.) dies zulassen, sollen diese - direkt an die Fahrbahn angrenzend - mit einem öffentlichen Längsparkstreifen versehen werden.
5. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktagen zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.
6. Sollten innerhalb der im Plan mit xxxxx gekennzeichneten Flächen beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
7. Auf den Gemeinbedarfsflächen
 - a)  ist eine Grund- und Hauptschule sowie eine Sporthalle vorgesehen.
 - b)  ist ein Kinderhaus mit Kinderhort, Kinderkrippe u. a. vorgesehen.

8. Bei der mit 5 gekennzeichneten Fläche sollen vorrangig Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
9. W künftiges Wohnbauland (Teil II)
10. U Provisorische Umfahrungslösung wenn Wohnrecht auf Lebenszeit (der Eigentümer Vöklinger Str.33 zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens) erfolgt.
11. Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Quartiersgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.
12. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll als Fußgängerbereich gestaltet - und neben dieser Funktion vorrangig für Parken, Markt, Stadtteilfeste sowie als Zufahrt zu den angrenzenden Gebäuden genutzt werden.