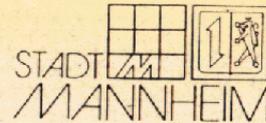


BEBAUUNGSPLAN

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



" IM ROTT - TEIL 1 - SÜDLICH DES GEWERBE GEBIETES "AM ULLRICHSBERG" UND WESTLICH L 597

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 71/17 (TEIL I)

MASSTAB 1:1000

NR. 71 / 17 a(1)

VERFAHRENSVERMERKE § 13 Abs 1 Maßnahmegesetz BauGB)

Aufstellungsbeschluss	am 31.08.1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 8.10.1993
Bürgerbeteiligung	
Planauslegung	vom bis
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange Eigentümer u.a.	vom 3.9.93 bis 30.9.93
Satzungs- Auslegungsbeschluss	am 14.12.1993
Plan + Begründung (Stand 6.9.1993)	
Öffentliche Bekanntmachung	am
Planauslegung	vom bis

Mannheim, den 17.01.1994

STADTPLANUNGSAMT
STADTDIREKTORIN

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den . . . 199

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 6.09.1993) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 14.12.1993 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 13.01.94

Mannheim, den 18.01.94

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

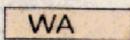
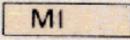
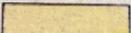
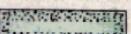
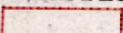
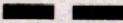
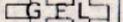
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 29.01.1994 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 31.01.1994

BAUVERWALTUNGSAMT

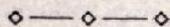
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

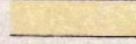
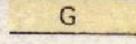
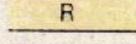
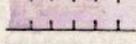
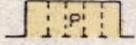
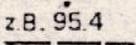
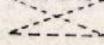
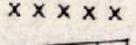
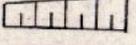
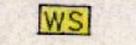
	Allgemeines Wohngebiet	
	Mischgebiet	
	Flächen für den Gemeinbedarf (siehe schriftl. Hinweis Nr.7)	 Schule u.a.
z.B. (1,8)	Geschoßflächenzahl	 Kindergarten u.a.
z.B. 0.4	Grundflächenzahl	
z.B. H (A)	Höhe baulicher Anlagen (s. schriftl. Fests. Nr. 1.4 und 1.4.3)	
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (IV) (zwingend)	
z.B. IV - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
←(g.B.)→	Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 2.3	
	Baugrenze (s. schriftl. Festsetzung Nr. 2.1 und 3.1.4...)	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s.schriftl.Hinweis Nr.11)	
	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	
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	
	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	

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  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, Bus
-  Parkbucht
-  Straßenbegleitgrün
-  Alte Straßen bzw. Geländehöhe
-  Durchgang bzw. Durchfahrt  Arkaden (zulässig)
-  Zu- und Abfahrten (Quartiersgaragen) (siehe schriftlichen Hinweis Nr. 1)
-  Siehe schriftl. Hinweis Nr.8 und schriftliche Festsetzung Nr. 8.7
-  Siehe schriftl. Hinweis Nr.6
-  Böschung
-  Flächen für Wertstoffbehälter

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, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, höchstens jedoch um 0,6 erhöht werden. Dabei ist 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 Ausgenommen der BL. 3, bei dem die GRZ des Mi Bereichs auch für das WA übernommen wurde ist im Geschosswohnungsbau 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 15,00 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.

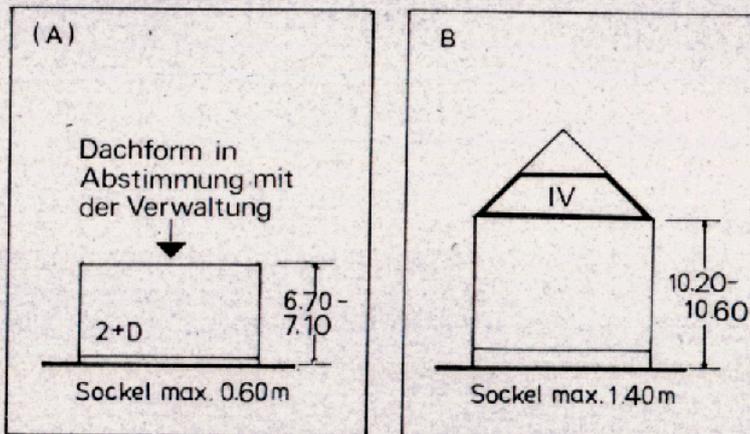
Bei Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können von der Festsetzung 1.3.3a Abweichungen zugelassen werden.

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 0,8, erhöht werden.

- 1.3.5 Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößfläche kann im Geschößbau 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 (s. 1.4.2) darf die Höhe der baulichen Anlagen bei SD/WD Dächern mit Dachgeschossen entsprechend der Festsetzung 1.4.3 gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der unterkante Dachhaut folgende Maße nicht über- bzw. unterschreiten.

BAULICHE ANLAGEN (A - D2)

WA - MISCHGEBIET



1.4.2 Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf, gemessen zwischen Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) und Oberkante Gehweg (=hinterkante),

a) beim Flachbau (bauliche Anlagen (A), (1.4.1)) 0,60 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe auf max. 1,10 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 0,60 m abgewichen werden.

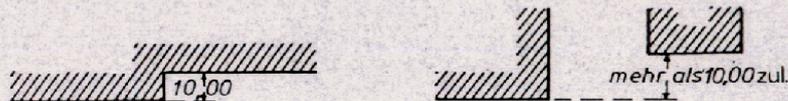
b) beim Geschößwohnungsbau 1,40 m nicht überschreiten.

1.4.3 Bei den mit H = gekennzeichneten Flächen kann das IV. Geschöß als Dachgeschöß innerhalb eines SD oder WD errichtet werden. In diesem Fall gelten die Festsetzungen 1.4.1 B und 8.1

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Geschößwohnungsbau können die festgesetzten Baugrenzen mit Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge u.a.) um max. 2,50 m überschritten werden.

2.2 Im Geschößwohnungsbau dürfen bei geschlossener Bauweise straßenseitige Gebäudevorsprünge nicht mehr als 10,00 m betragen. (s.a. 6.11)



2.3 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 Geschößwohnungsbau (1.4.1 B)

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, einschl. Erdüberdeckung das fertige Niveau von Tiefgaragen

a) 0,30 m nicht überschreiten;

b) die als Quartiersgaragen innerhalb eines Blocks hergestellt werden bzw. durch Gebäude und öffentliche Grünflächen zumindest 80 % von öffentlichen Straßen und Wegen getrennt sind 1,70 m nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind straßenseitige Grundstücksflächen (Vorgartenflächen, hier gilt 3.1.5a).

3.2 Allgemein

3.2.1 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 Geschosswohnungsbau nicht in den inneren Hofbereichen angeordnet werden.

3.2.2 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 BauGB)

5.1 Lärmschutz

In dem geplanten Wohngebiet sind bei den mit  gekennzeichneten Gebäudeteilen auf den der Lärmquelle Spinelli-Barracks, OEG-Linie zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der von dort ausgehenden Lärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1, 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Ansonsten sind bei Wohngebäuden ab dem 5. OG ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1, 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung :

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

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 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 a) Für die Blocks 3-7, 8 (Mitte), 9-13 ist pro 1.000 m² Hofffläche mind. ein großkroniger Baum mit unmittelbarem Erdanschluß zu pflanzen. Für die nach Abzug der jeweils vollen 1.000 m² Hofffläche verbleibende Resthofffläche ist ein weiterer großkroniger Baum zu pflanzen, wenn diese Restfläche mindestens 700 m² beträgt. Insgesamt sind pro Block nicht mehr als 3 großkronige Bäume gefordert. Der Kronendurchmesser muß im ausgewachsenen Zustand mehr als 10 m betragen (siehe auch 6.4).
- Pro 200 m² Resthofffläche
- kann alternativ ein Laubbaum gepflanzt werden bzw.
 - muß ein Laubbaum gepflanzt werden, wenn diese Resthofffläche kleiner als 700 m² ist. Dabei werden pro Block nicht mehr als 5 Laubbäume gefordert.
- b) Für die Blocks 1, 2, 8 (West) und 8 (Ost) ist pro 200 m² Hofffläche mind. ein Laubbaum zu pflanzen, wobei pro Block nicht mehr als 5 Laubbäume gefordert werden. Für diese Blocks ist alternativ auch die Regelung gemäß 6.3a) zulässig (siehe auch 6.4).
- 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 im öffentlichen Straßenraum eingetragenen Bäume sind zahlenmäßig mindestens zu pflanzen. Die Baumstandorte können verändert werden. Dazu muß eine Abstimmung zwischen den Angrenzern und den zuständigen Stellen der Verwaltung erfolgen.
- 6.7 a) Für die Blocks 3-7, 8 (Mitte), 9-13 sind Tiefgaragen mit mind. 0,40 m (gesetztem) Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- b) Für die Blocks 1, 2, 8 (West) und 8 (Ost) sind Tiefgaragen mit mind. 0,55 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 0,95 m mit (gesetztem) Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Für diese Blocks ist alternativ auch die Regelung gem. 6.7a) zulässig, wenn gleichzeitig großkronige Bäume gemäß schriftlicher Festsetzung 6.3a) gepflanzt werden.

- 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 einschl. die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 15 m² sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen.
- 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 Bei 4 geschossigen Gebäuden sind Sattel- u. Walm-dächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig, wenn dieses 4. Geschöß im Dachraum untergebracht ist. Sonst ist für alle geneigten Dächer eine Neigung von max. 30° zulässig.
Bei Gemeinbedarfseinrichtungen kann davon abgesehen werden.
- 8.2 Im Geschößwohnungsbau müssen zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dach-eindeckung und Material der Außenwände aneinander angepaßt werden.
- 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 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.
- 8.5 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind im Vorgarten - bereich Einfriedigungen in Holz, Eisen, Mauerwerk oder als Hecke, max. 0,80 m - im Geschößwohnungsbau max. 1,10m hoch zulässig.
- 8.6 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind seitliche und rückwärtige Einfriedigungen in Maschendraht mit max. 1,10 m Höhe zulässig.

- 8.7 Bei dem mit S gekennzeichneten Grundstück ist nur eine Einfriedigung, bestehend aus Sockel, Gittereinsatz zwischen Stützpfeilern (oder Pfeilern) errichten.
- 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

Abweichungen davon sind nur in enger Abstimmung mit der Verwaltung unter Berücksichtigung der Gestaltung des umgebenden öffentlichen Platzes zulässig.

- 8.8 Aus städtebaulichen Gründen ist im Baugebiet eine qualifizierte Verdichtung i.S. eines hochwertigen, gleichzeitig flächensparenden Bauens geplant. Zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches ist deshalb eine Verringerung der Abstandsflächen im Baugebiet gemäß § 6 LBO auf 0,4 der Wandhöhe zulässig.

V. 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 einzureichen.
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 (Mindestbreite 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 Werktage 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 der Gemeinbedarfsfläche

7. Auf der Gemeinbedarfsfläche
▲ ist eine Grund- und Hauptschule eine Sporthalle sowie ein Kickplatz vorgesehen
8. Bei der mit S gekennzeichneten Fläche sollen vorrangig Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
9. W künftiges Wohnbauland (Teil II)
10. 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.
11. 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.
12. Die mit (G (A)) gekennzeichneten Durchgänge (Gehrechte) können aus Sicherheitsgründen nachts abgeschlossen werden.

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1. 4. 1990
wird bestätigt.

Mannheim, den 17. 01. 94

Vermessungsamt

Fath
Fath
Stadtvermessungsdirektor



