Enzianstraße
Äußere Querstraße
Gartenstraße
Gewerbestraße
Obere Riedstraße
Wormser Straße
Poststraße
Unionkirche
Unionstraße
Lindenstraße
Mannheimer Straße
Rollbühlstraße
Am Rebstock
Rebenstraße
Bahnhofstraße
Oddenburger Str.
KULTURHAUS
STEMPELPARK
TOILETTEN
GERÄTESPIELPLATZ
STADT. KINDERGÄRTEN
POST
MARIEN-STATUE
1000/17

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 4. 1980 wird bestätigt.

Mannheim, den 8. 12. 86

Vermessungsamt

Fetz
Stadtvermessungsdirektor

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 2, 4 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. G 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. G 0,8 — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze,
- o — offene Bauweise, E abw. Bauw. (s. Schr. Fests. Nr. 2.2) g gesch. Bauw.
- SD Satteldach, PD Pultdach, FD Flachdach
- Firstrichtung
- TH — Traufhöhe über Gehweg
- BT = max. — Bebauungstiefe maximal
- nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- Arkade
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche
- Gr — mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D — Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG B-W i. V. m. § 8 DSchG B-W

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegleitgrün
- (2) — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1 Ausnahmsweise sind im WA-Gebiet zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Im WA-Gebiet sind nicht zulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO).

1.3 Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten.

1.4 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

~~1.5 Der Ausbau des Dachgeschosses ist als dreivollgeschossig zulässig (§ 18 BauNVO).~~

1.6 Die in Bebauungsplan angegebenen Traufhöhen, gemessen zwischen den Schnittpunkten Dachhaut/Außenkante Wand und Außenkante Wand/Gehweghinterkante dürfen nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Abweichende Bauweise für Garagen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Anstelle der eingeschossigen Garagen sind generell Doppelstockgaragen zulässig.

2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit der Traufe an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens der Bauwich einzuhalten.

3. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

3.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Brennstellen und deren späteren Umbau, oder Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe, sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenen Holz als Brennstoff zulässig (einschränktes Verbrennungsverbot).

4. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

4.1 Bei den Gebäuden, die unmittelbar an die Mannheimer Straße angrenzen, sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, besondere bauliche Vorkehrungen bei Neubau und wesentliche Umbaumaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es ist eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur der dem Verkehr abgewandten Seite vorzunehmen. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis zur Wahrnahme durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.)

5. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten benötigt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

6.1 Reihen- und Doppelhäuser müssen in Dachform, Traufhöhe, Traufausbildung und Material auf Außenwände und der Dachdeckung einander angepaßt werden und bleiben.

6.2 Für die Dacheindeckung sind Wellplatten ausgeschlossen. Zulässig ist dunkelbraunes bzw. anthrazitfarbenes Material.

6.3 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtfläge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dacheinschnitte sind auf den Dachflächen zur Straßenseite unzulässig (ansonsten zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge).

6.4 Sonnenkollektoren sind unter der Dachhaut einzubauen. Ausnahmsweise zugelassen ist: Die Montage der Sonnenkollektoren auf der Dachhaut, klar von dieser getrennt, und als technisches Element gut ablesbar. Der Kollektor muß von Trauf- und Ortgang mindestens 0,40 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

7.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

7.2 In den O.G.-bereichen kann die Baulinie und Baugrenze durch Erker und Balkone bis zu 1,20 m Ausknapung überschritten werden, jedoch nur auf 1/3 der Gebäudelänge (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Bei den den Denkmalschutz unterliegenen Gebäuden bedürfen bauliche Veränderungen gemäß § 7 Abs. 3, § 8 und § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

2. Bei der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, auf denen Bäume gewachsen sind, sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu beachten.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung markiert werden soll.

2. Jede Möglichkeit ist zu nutzen, um einen Bewuchs der Fassaden, insbesondere an Brandgiebeln, zu gewährleisten.

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den 23.10.86

Der Oberbürgermeister
gez. Widder

Stadt Mannheim
Bauverwaltungsamt

GENEHMIGUNGSVERMERK
Nr. 22-3141.61/4.264
Genehmigt gem. Verfügung vom 10. OKT. 1986
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
Im Auftrag

BESTÄTIGUNGSVERMERK
Der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt
Mannheim, 24.10.86
STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT
Langenbacher
Direktor

GEÄNDERT GEM. VERFÜGUNG VOM 10.10.1986 (GEÄNDERT GEM. VERFÜGUNG VOM 23.10.1986)

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MANNHEIMER STR. 3–69 U. 2–68, OBERE RIEDSTR. 3–5, WORMSER STR. 2–4, LADENBURGER STR. 2–2b SOWIE FÜR DEN STEMPELPARK IN KÄFERTAL

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 71/4 UND 71/8

MASSTAB 1 : 500 — NR. 71/31

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 15.1.80 / 16.11.82
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 29.3.80 / 11.12.82
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 16.5.81 / 11.12.85 vom 16.5.81 / 23.12.85 bis 25.6.81 / 20.12.85
BEBAUUNGSPLANENTWÜRFE Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß den Entwurf in der Fassung vom 15.7.82 zugestimmt und die öffentliche Auflegung der Planung beschlossen.	am 6.11.83
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 e (6) BBauG ausgelegen.	am 12.11.85 vom 21.11.85 bis 20.12.85
SATZUNG Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 13.5.86
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am 29.10.86

MANNHEIM, 8. 12. 86
DER OBERBÜRGERMEISTER
I.V.
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, 8. 12. 86
STADTPLANUNGSAMT
STADTDIREKTOR