

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

TEILANDERUNG 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 / 11.12.82
vom 16.5.81 / 13.12.82
bis 25.5.81 / 30.12.82

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 19.9.83 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 8.11.83

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.

am 12.11.83
vom 21.11.83
bis 20.12.83

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten 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 24.10.86

MANNHEIM, 9.12.85

DER OBERBÜRGERMEISTER

i.V.

BÜRGERMEISTER

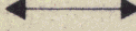
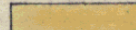
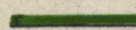
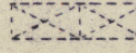
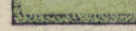
MANNHEIM, 9.12.85

STADTPLANUNGSAMT

Lajwsh

STADTDIREKTOR

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

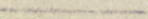
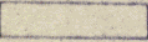
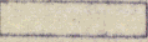
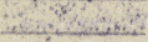
	Wohnbaufläche
	Allgemeines Wohngebiet
zB 	Grundflächenzahl
zB 	Geschoßflächenzahl
zB 	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze,
	offene Bauweise,  abw. Bauw. (s. Schr. Fests. Nr. 2.2)  gesch. Bauw.
	Satteldach,  Pultdach,  Flachdach
	Firstrichtung
TH	Traufhöhe über Gehweg
BT = max.	Bebauungstiefe maximal
	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
	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 |
|  | 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 5 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 einrechenbares Vollgeschoss zulässig (§ 18 BauNVO).~~

1.6 Die im 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, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes 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 zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorzunehmen. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis zur Wohnruhe 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 Gesamtlänge 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. Ausnahmeweise 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 0,45 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 Auskrugung 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 dem Denkmalschutz unterliegenden 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.

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

Mannheim, den [9. 12. 85

Vermessungsamt



Fath
Fath
Stadtvermessungsdirektor

2887
heime
a 5.1

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
H. G. Kue

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/02/9/204

Genehmigt 10. OKT. 1986

Karlsruhe

REGIERUNGSPRASIDIUM

KARLSRUHE



Astorf

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt

Mannheim, 24.10.86

STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT

Langenbacher
Direktor

