Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.1.1988 bestätigt.
Mannheim, den 4.10.1988
Stadtvermessungsamt
Vermessungsdirektor

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0.5 — Grundflächenzahl
- (12) — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- I-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- Firstrichtung
- TH — Traufhöhe
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Bäume zu erhalten (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 6.2)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen
- St — Stellplätze
- TG — Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Pflanzgebot (Strauch)
- Siehe Festsetzung Nr. 5.1

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- G — Gehweg
- R — Radweg
- P — Parkstreifen
- private Grünfläche
- bestehendes Gebäude
- zu beseitigendes Gebäude
- (3) — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung

AZ 22-24/0219/263
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE DEN 17.11.89
Wolf

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im WA-Gebiet sind nicht zulässig: (§ 1 Abs. 6 Nr 1 BauNVO)

a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen

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

1.3 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den Flächen notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Mit Ausnahme von Überdachungen in Eingangsbereichen können die Baulinien nur ab dem 1. OG mit untergeordneten Bauteilen (Breite max. 3,00 m) um max. 1,20 m überschritten werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3)
Bei Baugrenzen ist dies auch im Erdgeschoß zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 3)

3 GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für die im Geltungsbereich liegenden Gebäude ist, bis auf die ausgewiesenen oberirdischen Stellplätze, in einer Tiefgarage zu erfüllen.
Die Zu- und Abfahrten sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 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 verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt 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 anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO_2-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 Dieselöl betrieben werden.

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

5.1 Auf den mit ☒ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind an solchen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen (es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden).

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Ein- und Ausfahrten, Stellplatzflächen, private Wegeflächen oder als Hauszugänge benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6.2 Die mit (T) gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.

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

7.1 Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° - 45° zu versehen.

7.2 Die zusammenhängenden 3-geschossigen Gebäude müssen in Dachform, Dachneigung Traufausbildung, Material der Außenwände und Dachdeckung einander angepaßt werden und bleiben.

7.3 Dachaufbauten als Einzelgauben (≦ 2,50 m) 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 seitlicher Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zum freistehenden Gebäudeende muß mindestens 1,00 m betragen.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen und gärtnerisch angelegt und unterhalten werden sollen, soweit sie nicht für Zu- oder Abfahrten, Stellplätze, Mülltonnenplätze, Hofbereiche und Terrassen benötigt werden. (§ 10 LBO)

2. Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen in der Bahnhofstr. ist folgendes zu beachten:
"Bei Unterschreitung von 1,50 m zwischen Versorgungsleitung und geplantem Baum ist ein lichter Abstand von 0,50 m ab Außenkante der Leitung eine Betonplatte für Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie als Wurzelschutz der Leitung vorzusehen. Der Baum kann unmittelbar hinter der Betonplatte angepflanzt werden.

STADT MANNHEIM

Satzung (gemäss § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO) über den

BEBAUUNGSPLAN OSTRANDSTRASSE KÄFERTAL FÜR GRUNDSTÜCKE AN DER BAHNHOFSTRASSE ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE UND OEG IN MANNHEIM-KÄFERTAL TEIL I

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71/31

MASSSTAB 1:500

NR. 71136

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	4.2.1986/2.2.88
Öffentliche Bekanntmachung	am	
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Planauslegung	vom 15.2.88 bis 29.2.88	
Bürgerversammlung	am	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 15.12.87 bis 29.1.88	
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.06.1988
Öffentliche Bekanntmachung	am	24.06.1988
Planauslegung	vom	4.07.88 bis 5.08.88

Mannheim, den 16.05.1989 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 16.05.1989) wurde am 5.09.1989 im Gemeinderat beschlossen und dabei die örtlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten.

Mannheim, den 29. Nov. 1989 OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 29. Nov. 1989 BAUDEZERNAT

Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bekanntmachungen gemäss § 12 BauGB am 15. Dez. 1989 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 5. Dez. 1989 BAUVERWALTUNGSAMT