

BEBAUUNGSPLAN

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

**Wallstadt - Nord**

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.76/13 Teil I u. II)

MASSTAB 1 : 1000

NR. **76/13a**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 15.08.1998

Öffentliche Bekanntmachung

am 25.09.1998

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 28.09.bis09.10.1998

Bürgerversammlung

am -

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 19.08.bis18.09.1998

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 08.06.1999

Plan + Begründung (Stand : Mai 1999)

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.06.1999

Planauslegung

vom 25.06.bis26.07.1999

Mannheim, den 14.12.1999

STADTPLANUNGSAMT

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand:21.10.1999)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
30.11.1999 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 20.12.1999

Mannheim, den 20.12.1999

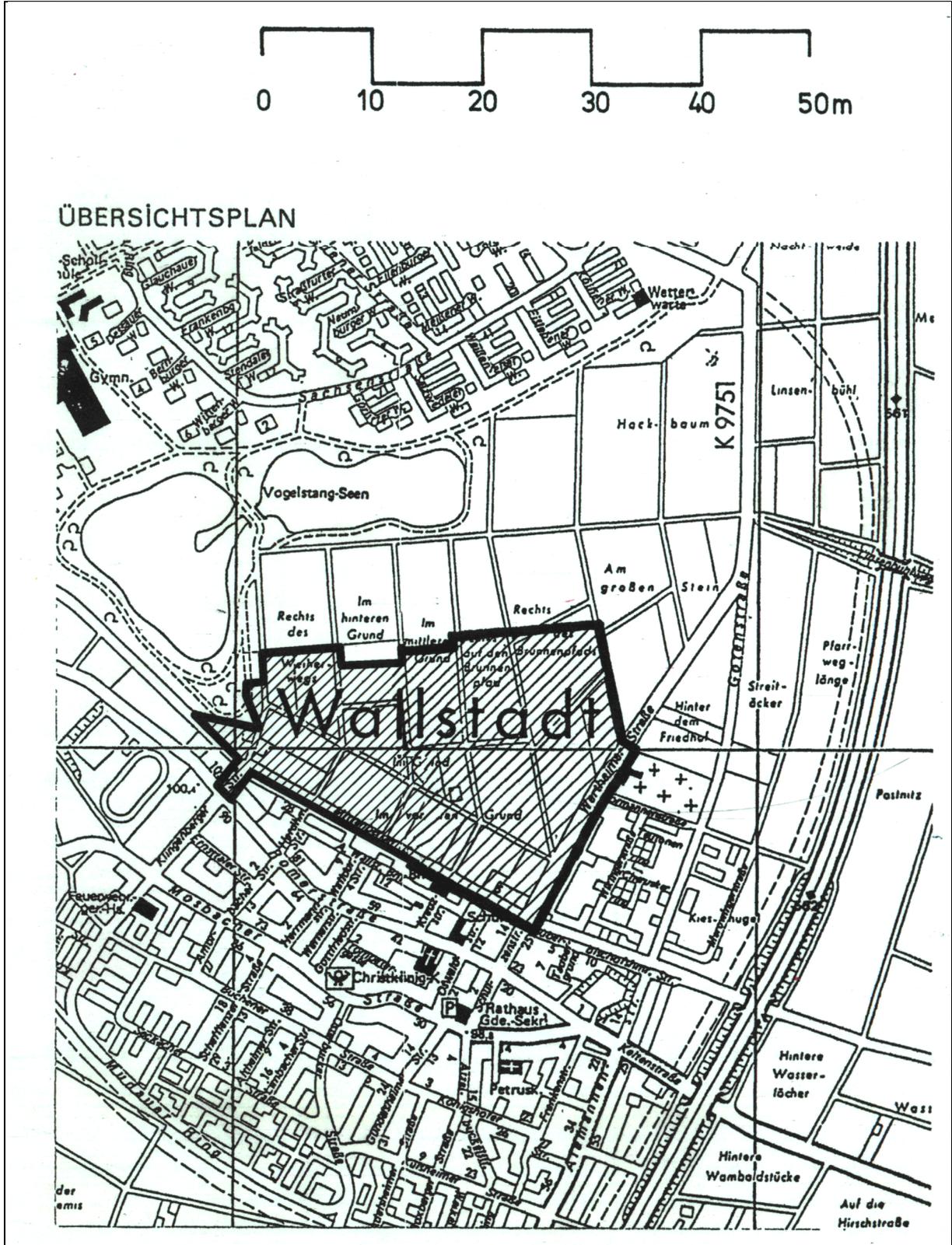
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

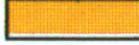
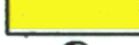
Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am
07.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 7.1.2000

STADT MANNHEIM
Fachbereich BauverwaltungIm Auftrag
Sander
Stadtrechtsrat



1. Zeichnerische Festsetzungen (§§ Abs.1 und §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §74 LBO)

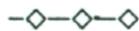
	Wohnbaufläche
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0.4	Grundflächenzahl
z.B. 0.8	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
WD	Walmdach
TD	Tonnendach(begrünt)
ZD	Zeildach
	Firstrichtung
	Grat
	Baulinie
	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Fläche für die Streuobstwiesen
	Umgrenzung für Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
St	Stellplätze
CP	Carports
CPH	Carporthof
Ga	Garagen
TG	Tiefgaragen
	Baum zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff.1)

2. Zeichnerische Hinweise

-  Vorhandene Grundstücksgrenze
 Parkbuchten
 Straßenbegleitgrün
 Baumstreifen
 OEG-Haltestelle
 Müllbehälter
 z.B. 2F Zugehörigkeit von Carports
 Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
 Bestehende Gebäude
 Pfosten (umlegbar)
 Sozialer Wohnungsbau
 Archäologische Fundstellen
 Hinweis: siehe Pkt. 8.3

3. Zeichnerische nachrichtliche Übernahme

(§§ Abs.1 und §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §74 LBO)

-  Oberirdische Versorgungsleitung
 Unterirdische Versorgungsleitung

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1.12.1999 wird bestätigt.

Mannheim, den 15. 12. 99

FB-Geoinformation und Vermessung

Fath

Ltd. Stadtvermessungsdirektor



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB und §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V. mit §17 BauNVO, §22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach	Bauweise o=offene g=geschlossene	Traufhöhen Schnittpunkte s.Ziff.4.1
(A)	WR	0.4	-	SD, WD	o nur Einzelhäuser zulässig	H1=6.60-6.80m H2=3.60-6.80m
(B)	WR	0.4	-	SD, WD	o nur Einzelhäuser Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	H1=6.60-6.80m H2=3.60-6.80m
(C)	WR	0.4	-	SD	o nur Einzelhäuser Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	H1=3.60-3.80m H2=4.20-4.40m
(D)	WR	0.4	-	SD	o nur Doppelhäuser zulässig	H1=3.60-3.80m H2=4.20-4.40m
(E)	WR	0.4	-	SD	o, g nur Hausgruppen zulässig	H1=3.60-3.80m H2=6.20-6.40m
(F)	WR	0.4	-	^{s.Ziff.4.3} WD	o nur Einzelhäuser zulässig	H1=4.25-4.50m H2=9.05-9.25m
(F1)	WR	0.4	-	WD, ZD	o nur Einzelhäuser zulässig	H1=6.00-6.25m
(G)	WR	0.4	-	SD	o nur Einzelhäuser Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	H1=4.20-4.40m H2=6.20-6.40m
(H)	WR	0.4	-	SD, WD	o nur Hausgruppen zulässig	H1=3.60-6.80m H2=6.60-6.80m
(J) J1 J2	WR	0.4	1.1	SD	g nur Hausgruppen zulässig	H1=10.00-10.20m H2=12.75-12.95m H1=10.00-10.20m H2=11.40-11.60m
(K)	WR	0.5	-	SD, WD SD	o, g nur Hausgruppen zulässig Beihaus: nur Doppelhäuser zulässig	H=6.60-6.80m H1=3.60-3.80m H2=4.80-5.00m
(L) L1 L2 L3	WR	0.4	1.1	^{s.Ziff.4.3} WD SD SD	o, g nur Hausgruppen zulässig	H1=10.00-10.20m H2=16.00-16.20m H1=12.80-13.00m H2=14.80-15.00m H1=10.00-10.20m H2=12.75-12.95m
(M)	WR	0.4	1.1	SD	o, g nur Hausgruppen zulässig	H1=10.00-10.20m H2=12.75-12.95m
(N)	WA	0.4	-	SD	o nur Doppelhäuser zulässig	H1=6.60-6.80m H2=3.60-6.80m
(O)	WA	0.4	1.1	SD	o nur Hausgruppen zulässig	H1=10.00-10.20m H2=12.75-12.95m
(P)	WR	0.4	1.1	^{s.Ziff.4.3} WD	o nur Einzelhäuser zulässig	H1=10.00-10.20m H2=16.00-16.20m
(Q) Q1 Q2	WR	0.4	1.1	^{s.Ziff.4.3} WD SD	o nur Hausgruppen zulässig	H1=10.00-10.20m H2=16.00-16.20m H1=12.80-13.00m H2=14.80-15.00m
(R)	WR	0.4	-	SD, WD SD	o, g nur Hausgruppen zulässig Beihaus: nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	H1=3.60-3.80m H2=6.60-6.80m H1=3.60-3.80m H2=4.80-5.00m
(T)	WR	0.4	-	^{s.Ziff.4.3} WD SD	o nur Einzelhäuser zulässig Beihaus: nur Einzelhäuser zulässig	H1=4.25-4.50m H2=9.05-9.25m H1=3.60-3.80m H2=4.80-5.00m
(T1)	WR	0.4	-	^{s.Ziff.4.3} WD SD	o nur Einzelhäuser zulässig Beihaus: nur Einzelhäuser zulässig	H=6.00-6.20m H1=3.60-3.80m H2=4.80-5.00m

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der Baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB****1.1 Reines Wohngebiet - § 3 BauNVO**

In dem mit 'M' gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i. S. des Abs. 3, Nr. 1 BauNVO gemäss § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Das mit 'S' gekennzeichnete, reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs.1, Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

In dem mit 'O' gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäss § 1 Abs. 7, Nr.1 BauNVO im Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 4 Abs.2, Nr.2 BauNVO zulässig. Von den in § 4 Abs. 2,Nr. 3 genannten Anlagen sind nur solche zulässig (soziale Zwecke), die der Betreuung und Pflege vorbehalten sind. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäss §1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 In dem mit 'N' gekennzeichneten allgemeinem Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs.2, Nr.2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

2.1 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind nur zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB

3.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt § 23 Abs. 2 und Abs.3 BauNVO und § 31 Ziff. 1 BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

Bei den Gebietsbezeichnungen J,L,M,O,P, und Q können vorhandene Baugrenzen mit Treppenhäusern bis max. 1,50 m bei einer max. Breite von 5,00 m überschritten werden.

Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,00 m auf max. 6,00 m Länge grundsätzlich zulässig, unbeachtlich ob sie Baugrenzen teilweise oder ganz überschreiten. Die Dachneigungen der Wintergärten sind dem Hauptgebäude anzupassen.

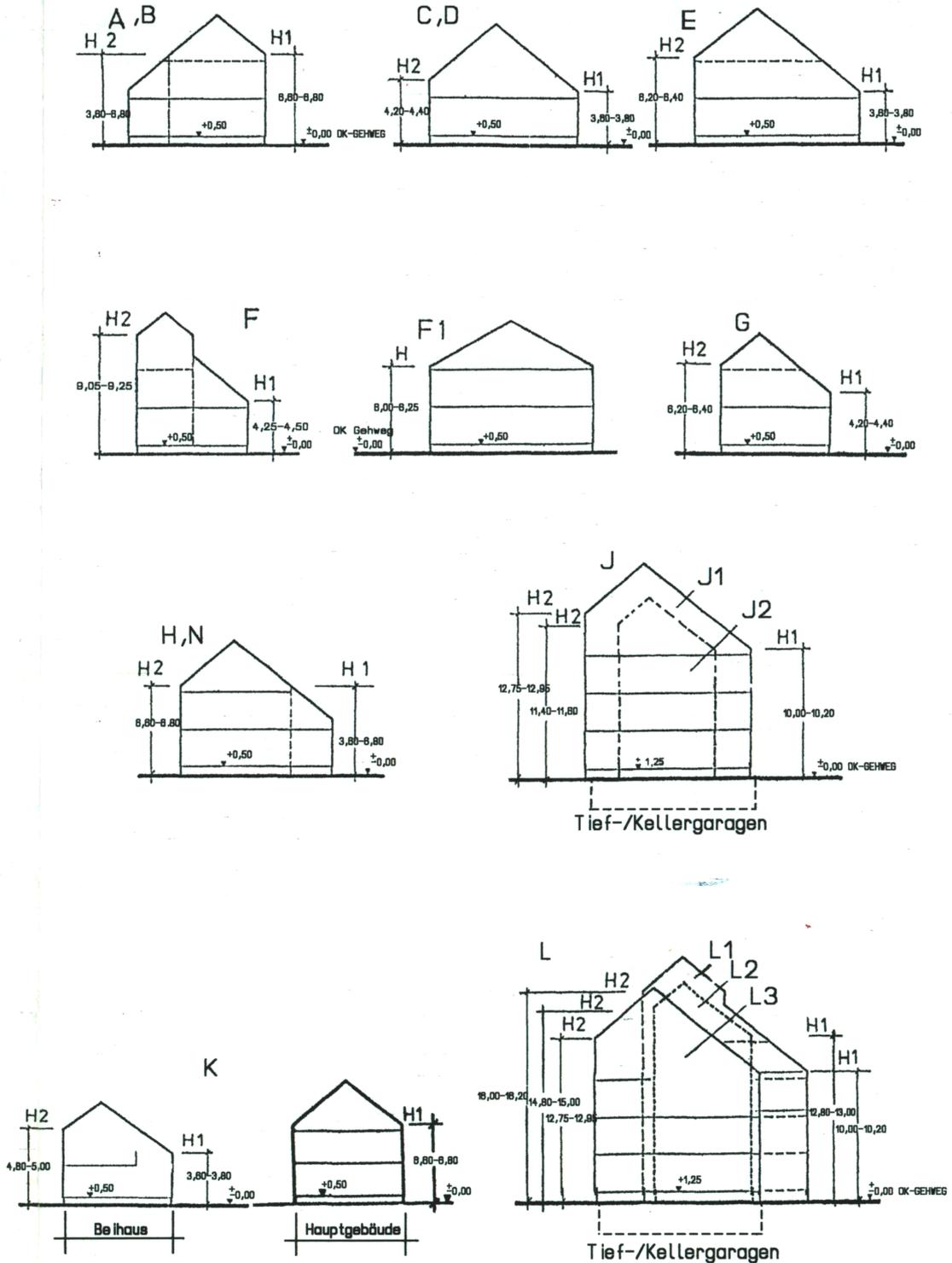
Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens bis 5,00 m zulässig.

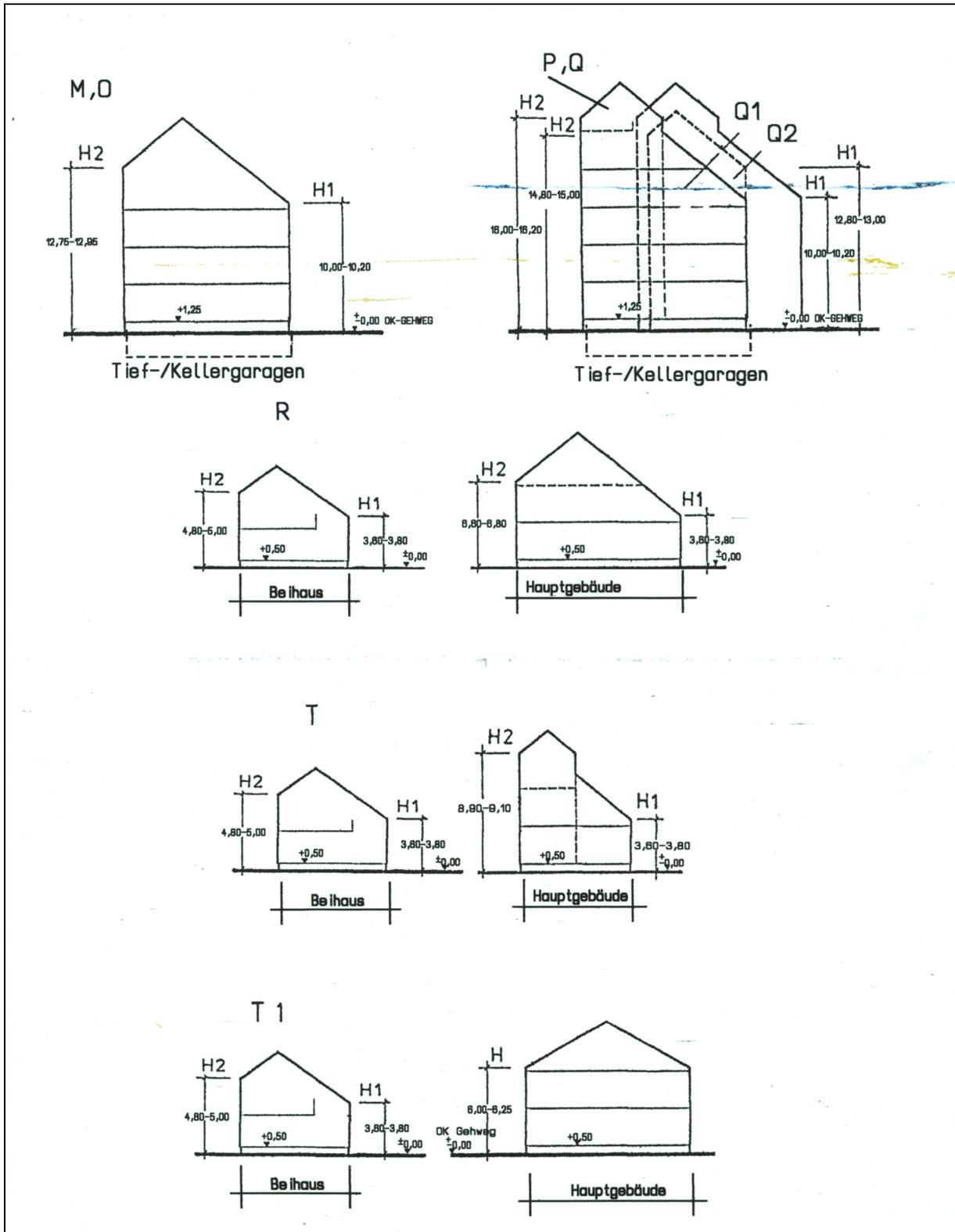
4. Höhe der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO

4.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen Ok-Gehweg-Hinterkante und dem Schnittpunkt der Aussenwandflächen mit der Oberkante Dachhaut - darf folgende Masse nicht unter- bzw. überschreiten:

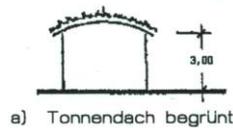
SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen





- 4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen A bis H, K und N -gemessen zwischen Ok-Keller-Rohdecke und Ok- Gehweg- Hinterkante- darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen J, L, M und O bis Q -gemessen zwischen Ok- Keller-Rohdecke und Ok-Gehweg-Hinterkante- darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 4.4 Die Traufhöhe der Garagengebäude und Carports - gemessen zwischen OK-Gehweg-Hinterkante und dem Schnittpunkt der dem Schnittpunkt der Aussenwandfläche und Oberkante Dachhaut - darf folgende Masse nicht überschreiten:



a) Tonnendach begrünt

b) Symmetrisches Satteldach begrünt
oder Flachdach begrünt

5. Garagen, Stellplätze, Carports - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

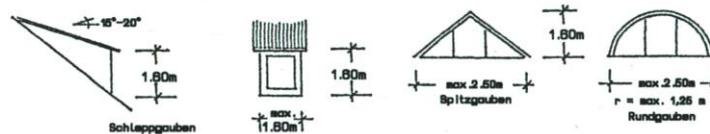
- 5.1 Die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports oder Stellplatzflächen ausserhalb mit den hierfür gekennzeichneten Bereichen bzw. hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
- 5.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.

6. Bindungen für die Bepflanzung - § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie §9 Abs. 4 i.V. mit §74 LBO

- 6.1 Im Bereich der 30,00 m-Frischlufschneise ist eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 60 cm gestattet. Diese Zone ist von höheren Pflanzen, Sträuchern und Bäumen grundsätzlich freizuhalten, soweit im Grünordnungsplan nicht in bestimmten Randbereichen ausdrücklich Ausnahmen festgelegt sind.
- 6.2 Jeder Strassenzug erhält durch ein im Grünordnungsplan festgelegtes Sortiment von Pflanzen ein charakteristisches Gepräge. Die Bepflanzung, auch der Privatgärten, hat sich an diesem Katalog zu orientieren und ist im Baugesuch in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen.
- Dieser Begrünungsplan enthält darüber hinaus Angaben über die vorhandenen und geplanten Geländehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die vorhandenen Höhen angrenzender Grundstücke.
- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Strassenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Strasseneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der strassenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.4 Die Stellplätze, Carport- und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/-gitter, Schotterrassen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
- 6.5 Die Zu- und Ausfahrten der Tief-/ Kellergaragen sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken. Bepflanzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

- 6.6 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken. Bepflanzung siehe Ziff. 6.5.
- 6.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind nach dem Grünordnungsplan zu begrünen.
- 6.8 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.9 Im Geschosswohnungsbau sind die Fassaden mit einem Anteil von 20 % zu begrünen.
- 6.10 Dächer der Garagen, Carports und der baulichen Anlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zu begrünen.
- 6.11 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen nur mit dem im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baumsortiment nach Art und Grösse und Qualität vorzunehmen.
- 6.12 Decken der Tief-/Kellergaragen, die ausserhalb der Baugrenzen liegen sind mit mind. 0,25 m Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen. Die Oberkante der Erdaufschüttung darf max. 0,90 m über dem angrenzenden Terrain liegen.
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen - § 9 Abs.1, Nr. 26 und § 3 BauGB.**
- 7.1 Durch Strassenanhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 8. Festsetzungen gestalterischer Art - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i.V. Mit § 74 LBO**
- 8.1 Dächer § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.2 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung wird mit 35° - 40° festgesetzt.
- 8.3 Als Dachform für den turmartig ausgebildeten Baukörper, der das Hauptdach durchdringt (F,L,P,O,T), sind Sattel-, Walm-, Tonnen-, und Zeltedächer zulässig. Die Mindestgrundfläche der Durchdringungen muss 4,00 m x 4,00 m, die max. Grundfläche 6,00 m x 6,00 m betragen. Die Dachneigung wird auf 35° - 40°, bzw. mit einem Bogenstich von 1,00 m festgesetzt.
- 8.4 Für den Gebäudetyp F 1, T 1 sind Zelt- und Walmdächer mit einer für alle Dachflächen gleichen Dachneigung von 20° - 30° zulässig.
- 8.5 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer im Neigungswinkel und im Dachdeckungsmaterial einander anzupassen.
Die Dachneigung wird auf 35°-40° festgesetzt.

- 8.6 Der Neigungswinkel der Dächer von Garagen und Nebenanlagen ist bei flachgeneigten Sattel- Walm- oder Pultdächern von 10° bis max. 15° festgesetzt, die Tonnendächer sind mit einem Bogenstich von 0,50 m auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen. Flachdächer sind zulässig.
Die Dächer sind zu begrünen.
- 8.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachflächenfenster sind nur in Kombination mit Solarzellen zulässig, diese Fenstereinheit ist in ihrem Aufbau (Konstruktionshöhe) in die Dachflächen zu integrieren. Anstelle der Dachflächenfenster sind Dachflächenverglasungen zulässig.
Für Rettungswege sind in Wohnungen im Dachraum je Wohneinheit ein Dachflächenfenster von 0,90 m x 0,90 m (Rahmenmass des Fensterflügels) zulässig.
- 8.8 Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.
- 8.9 Hausgruppen bzw. Hauszellen sind in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Aussenwände einander anzupassen.
Siehe Hinweis 8. zum Farbkonzept.
- 8.10 Als Farbe der Dachdeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.
- 8.11 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig:



- 8.12 Bei dem Gebäudetyp F sind nur Spitz- und Rundgauben zulässig
- 8.13 Eine Unterbrechung der Traufe durch Gauben ist zulässig.
- 8.14 Zwerchgiebel sind generell zulässig.
Der Zwerchgiebel darf max. 0,75 m vor der Fassade liegen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudebreite, im Geschößwohnungsbau max. 3,00 m Breite betragen. Die Wandhöhe des Zwerchgiebels darf max. 0,60 m über der festgesetzten Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Der First muß größer gleich 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Gebäuden mit asymmetrischen Dachflächen darf der Zwerchgiebel nur an dem Gebäudeteil mit der kürzeren Dachfläche errichtet werden.
- 8.2 Beläge
- 8.2.1 Beläge für Hauszugänge sowie Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind in Farbe und Material dem öffentlichen Gehwegsbelag anzugleichen.
- 8.3 Einfriedigungen - § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO
Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.
- 8.3.1 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind nicht zugelassen.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und Ok Erdreich ist ein Zwischenraum von > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

8.3.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk oder Holz (senkrechte Lattung) bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,00 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Sichtblenden sind zu begrünen.

8.3.3 Einfriedigungen gegenüber Wasser- und Sumpfflächen sind nur in Form von Hecken (Liguster, Hainbuche) bis max. 1,00 m zulässig.

9. Umweltschutz - § 9 Abs.1 BauGB

9.1 Verbrennungsverbot - § 9 Abs.1, Nr.23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und 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 Brennwärtekessel 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 Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselloil betrieben werden.

- 10. Ableitung von Niederschlagswasser – § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB**
- 10.1 Die Wasserläufe und Feuchtgebiete sind naturnah auszubauen und entsprechend der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Pflanzliste zu begrünen.
- 10.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist zu 50 % auf dem eigenen Grundstück in einer offenen Rinne (Natursteinpflaster o. Fertigteile) bis zum öffentlichen Anschlusspunkt zu führen und anzuschliessen.
- 10.3 Die auf den privaten Grundstücken verlaufenden notwendigen Rinnen sind entlang der Grundstücksgrenze vom Angrenzer zu dulden.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe
2. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO von Baden-Württemberg
3. Die Aufteilung der Strassenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
4. Die im Strassenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Masshaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
5. Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1915 mit 92,50 m ü. NN gemessen.
6. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der im Plangebiet mit x gekennzeichneten Flächen Siedlungsreste und Gräber aus mehreren vorgeschichtlichen Perioden vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes - Bodendenkmalpflege - durchgeführt werden, § 20 DSchG.
7. Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt - Assenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe schriftlich, in dringenden Fällen, telefonisch unter Ruf-Nr. 0721/ 1355300 (oder Mannheim, Tel. 0621/ 293-3760) mitzuteilen.
8. Für das Plangebiet liegt ein Farbkonzept vor, das einen Farbschlüssel beinhaltet, nachdem die Gebäude farblich gestaltet werden sollen. Der Farbton für die jeweiligen Objekte kann beim Stadtplanungsamt Mannheim (Tel. 0621/293-7296) erfragt werden.
9. Im gesamten Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldedektoren ist notwendig. Bei allen Erdgebundenen Baumassnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.