Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 6. 1990 wird bestätigt.
Mannheim, den 13. 5. 92
Vermessungsamt
Fath
Stadtvermessungsdirektor

GEÄ. FEBR. 92 GA.

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(Farbfläche)	Wohnbaufläche
WR	Reine Wohngebiete, WA Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
WD	Walmdach
TD	Tonnendach (begrünt)
ZD	Zeltdach
←→	Firstrichtung
(E)	nur Einzelhäuser zulässig
(ED)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(D)	nur Doppelhäuser zulässig
(H)	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bahnanlage OEG
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
ÖFF	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Fläche für die Landwirtschaft (Obststreuwiese)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Kellergaragen
St	Stellplätze
CP	Carport
CPH	Carporthof
Ga	Garagen
KGa	Kellergaragen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Bei Neubebauung entfallende Bäume
z.B. 99,8	Alte Straßen bzw. Geländehöhe Neue Straßenhöhe
▲▼	Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(A)	Gebietsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1)
	Zu beseitigende Gebäude

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
P	Parkbuchten
	Straßenbegleitgrün
	Baumstreifen
M	Müllbehälter
(H)	OEG-Haltestelle
a – m	Zugehörigkeit von Carports
(2)	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Bestehende Gebäude
•	Pfosten (umlegbar)

3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

–◇—◇–	Unterirdische Versorgungsleitung
(A)	Abwasserkanal

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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	(0,8)	SD, WD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E)	H1= 6,60 - 6,80 m H2= 3,60 - 3,80 m
(B)	WR	0,4	(0,6)	SD	o	nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser u. Hausgruppen zul. (ED) (H)	H1 =3,60 - 3,80 m H2 =4,20 - 4,40 m
(C)	WR	0,4	(1,1)	SD	o	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 12,75 - 12,95 m
(D)	WR	0,4	(1,1)	s.Ziff.8.3 WD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E)	H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 16,00 - 16,20 m
(E)	WR	0,4	(0,7)	SD	g	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 6,20 - 6,40 m
(F)	WR	0,4	(0,8)	s.Ziff.8.3 WD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 8,90 - 9,10 m
(G)	WR	0,4	(0,9)	s.Ziff.8.3 WD	o	nur Einzelhäuser zulässig (E)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 8,90 - 9,10 m
				SD		Beihaus nur Einzelhäuser zulässig (E)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 4,80 - 5,00 m
(H)	WR	0,4	(0,8)	SD, WD	o	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 6,60 - 6,80 m
(J)	WR	0,4	(0,9)	SD, WD	o	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 6,60 - 6,80 m
				SD		Beihaus nur Doppelhäuser zulässig (D)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 4,80 - 5,00 m
(K)	WR	0,5	(0,9)	SD, WD	g	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 6,60 - 6,80 m
				SD		Beihaus nur Doppelhäuser zulässig (D)	H1 = 3,60 - 3,80 m H2 = 4,80 - 5,00 m
(L) (L1)	WR	0,4	(1,1)	s.Ziff.8.3 WD	o	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 16,00 - 16,20 m
(L2)			(0,8)	SD			H1 = 7,25 - 7,45 m
(L3)			(1,1)	SD			H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 12,75 - 12,95 m
(M) (M1)	WR	0,4	(1,1)	s.Ziff.8.3 WD	g	nur Hausgruppen zulässig (H)	H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 16,00 - 16,20 m
(M2)			(0,8)	SD			H1 = 7,25 - 7,45 m
(M3)			(1,1)	SD			H1 = 10,00 - 10,20 m H2 = 12,75 - 12,95 m
(N)	WA	0,4	(0,8)	SD	o	nur Doppelhäuser zulässig (D)	H1 = 6,60 - 6,80 m H2 = 3,60 - 3,80 m

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Das mit [S] gekennzeichnete, reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

In dem mit (N) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die zulässige GRZ (0,4) kann mit Kellergaragen um 50 % erhöht werden.

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 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

- Bei den Gebietsbezeichnungen (M3), (L3), (C) insoweit, als bestehende Haus-Nr. 44 anschließend, können vorhandene Baugrenzen mit Treppenhäusern bis max. 1,50 m bei einer max. Breite von 5,0 m überschritten werden.
- Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,0 m auf max. 6,0 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 jedoch 5,00 m zulässig.

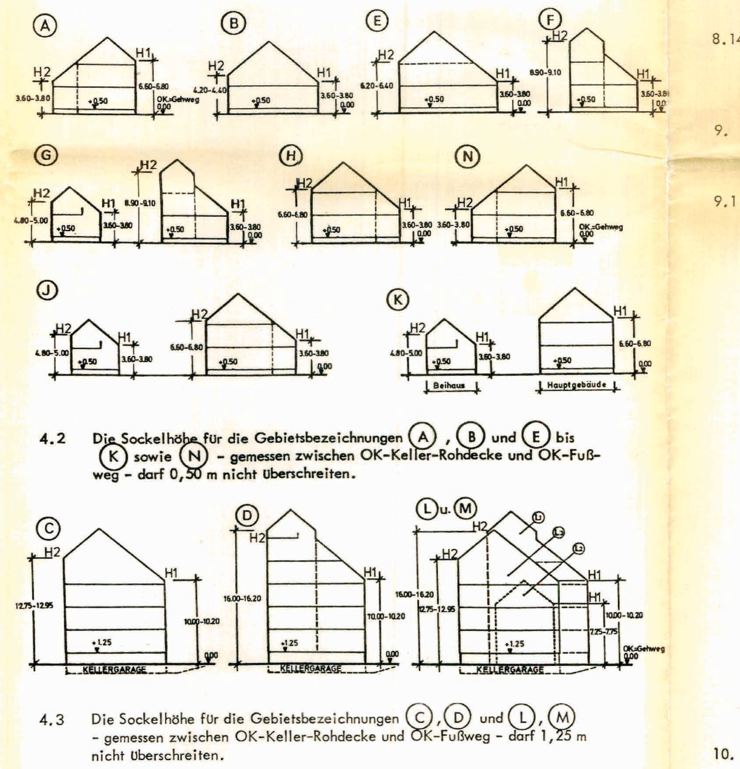
3.2 Die rückwärtig gelegenen Gebäude (Beihäuser) können als Nebengebäude oder selbständige Wohneinheiten errichtet werden.
Benachbarte Beihäuser sind hinsichtlich der Höhe so abzustimmen, daß ein durchlaufender First entsteht.

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-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:

SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

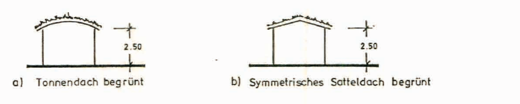
Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen.



4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen (A), (B) und (E) bis (K) sowie (N) - gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.

4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen (C), (D) und (L), (M) - gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 1,25 m nicht überschreiten.

4.4 Die Traufhöhe der Garagengebäude - gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten:



a) Tonnendach begrünt b) Symmetrisches Satteldach begrünt

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau sind in den festgesetzten Kellergaragen (KGa) nachzuweisen.

5.2 Die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplatzflächen außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

5.3 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 25 a BauGB)

6.1 Im Bereich der 30 m-Frischluftschneise 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 überschritten werden.

6.4 Die Stellplätze, Carport und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).

6.5 Die Zu- und Ausfahrten der Kellergaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen. Die 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 und der baulichen Nebenanlagen 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, Größe und Qualität vorzunehmen.

6.12 Decken von Kellergaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind mit mind. 0,25 m Erdreich zu überdecken u. zu bepflanzen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

7.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

8. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

8.0 Hauszugänge und Kellergaragen Zu- u. Abfahrten sind in Farbe und Material dem öffentlichen Gehweg anzugleichen.

Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt.

8.2 Als Dachformen für die Nebengebäude (Beihäuser) sind Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt.

8.3 Als Dachform für den turmartig ausgebildeten Baukörper, der das Hauptdach durchdringt, ((D), (F), (G), (M1) und (L1)), sind Sattel-, Walm-, Tonnen- und Zeltdächer zulässig. Die Mindestgrundfläche der Dachdurchdringungen muß 4,0 m x 4,0 m betragen. Die Dachneigung wird auf 35° - 40° bzw. auf einen Bogenstich von 1,0 m festgesetzt.

8.4 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer im Neigungswinkel und im Dachdeckungsmaterial einander anzupassen.

Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt.

8.5 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 10° - 15°, die Tonnendächer mit einem Bogenstich von 0,50 m auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.

Die Dächer sind zu begrünen.

8.6 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

8.7 Dachüberstände:

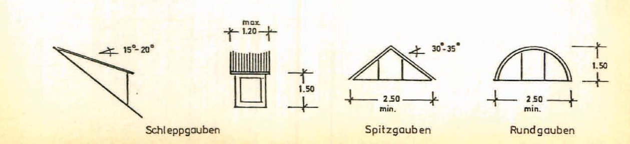
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

8.8 Hausgruppen bzw. Hauszeilen sind in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

8.9 Als Farbe der Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.

8.10 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, Neigungswinkel 15° - 20°



Schleppgauben Spitzgauben Rundgauben

Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

8.11 Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.

8.12 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion 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.

8.13 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.

8.14 Einfriedigungen jeglicher Art gegenüber von Wasser- und Sumpfflächen sind nicht zulässig.

9. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

9.1 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 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.

10. Ableitung der Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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 oder Fertigteile) bis zum öffentlichen Anschlußpunkt zu führen und anzuschließen.

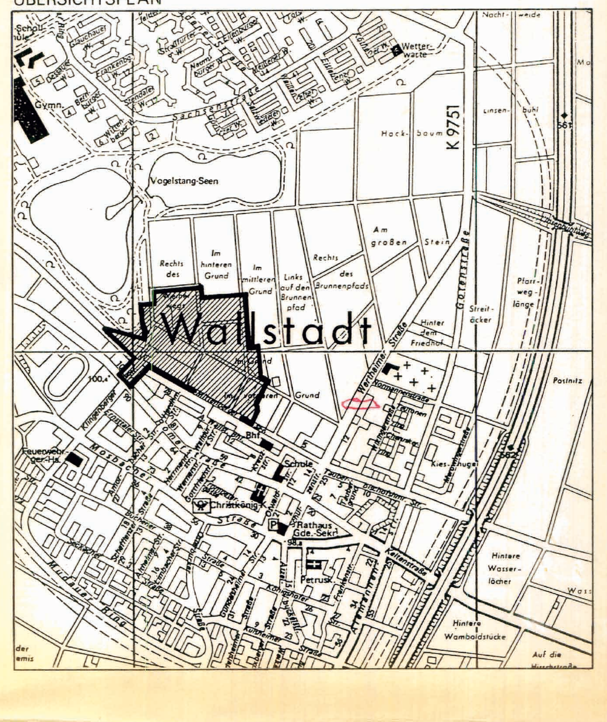
10.3 Die auf den privaten Grundstücken verlaufenden notwendigen Rinnen sind entlang der Grundstücksgrenze vom Angrenzer zu dulden.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
2. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
3. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
4. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 : 1 je Wohneinheit festgesetzt. Hiervon sind 0,3 Stellplätze je Wohneinheit als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.
5. [W] Künftiges Wohnbauland (Bauabschnitt II)
6. Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1915 mit 92,50 m ü.NN gemessen.
7. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Siedlungsreste u. Gräber aus mehreren vorgeschichtlichen Perioden vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes - Bodendenkmalpflege - durchgeführt werden, § 20 DSchG.

Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 7500 Karlsruhe 1 schriftlich, in dringenden Fällen, telef. unter Ruf-Nr. 0721-1355300 mitzuteilen.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

WALLSTADT-NORD

Exemplar: STADT MANNHEIM Fachbereich Geoinformation und Vermessung

TEIL 1

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76/7

MASSSTAB 1:500 s. B-plan 76/13a NR. 76/13

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 22. 8. 1989
Öffentliche Bekanntmachung	am 10. 11. 1989
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 13. 11. bis 1. 12. 89
Bürgerversammlung	am 15. 11. 1989
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 11. 6. bis 30. 6. 90 / vom 23. 8. bis 7. 9. 90
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 2. 7. 1991
Öffentliche Bekanntmachung	am 5. 7. 1991
Planauslegung	vom 15. 7. bis 15. 8. 91

Mannheim, den 19. 05. 92 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS 22-2511.3-12/281

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

Karlsruhe, den 7. SEP. 1992

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 22. 01. 92) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 28. 04. 92 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 11. 09. 92 Mannheim, den 14. Mai 1992
OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 18. 09. 92 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 18. 09. 92 BAUVERWALTUNGSAMT