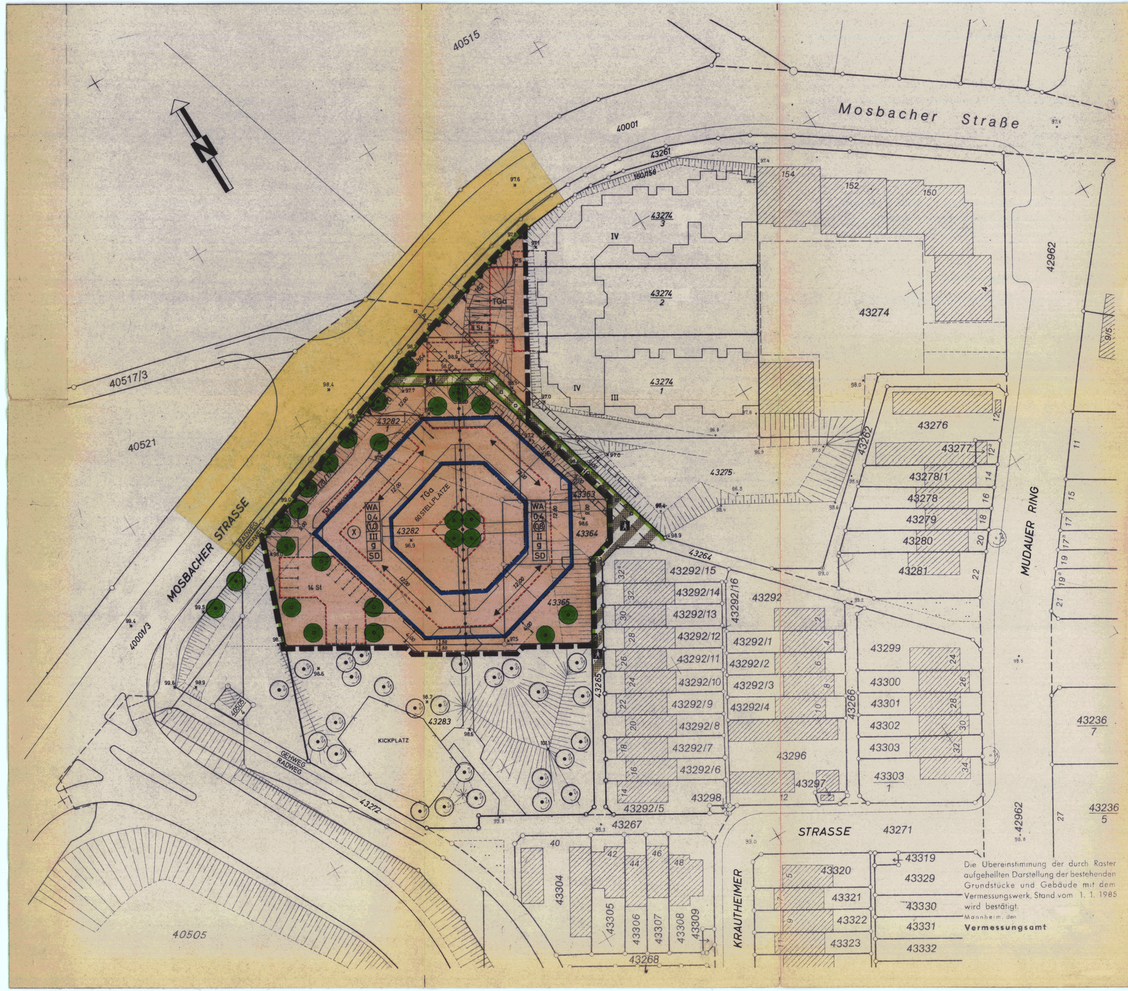


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Gehweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgarage
- M — Standort für Müllbehälter
- mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- (X) — Lärmschutz, siehe schriftliche Festsetzung Nr. 6.1

2) ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Gebäude
- geplante Wegeführung
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- unterirdische Entsorgungsleitung (Abwasserkanal)
- x 98.3 — alte Straßen- bzw. Geländehöhe, ü. NN
- bestehende Aufschüttung

QFZ: 26.4.85 BE | GEA: 24.10.85 BE | GEA: 15.11.85 BE

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragen erhöht werden, höchstens jedoch bis 30 % der Grundstücksgröße.

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

3.1 Die Bauweise richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach vorne und hinten überschritten werden, sofern vorhandene oder geplante Straßenräume dies zulassen. Dies gilt jedoch nur für Vorbauten und untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Freitreppen usw.) und nur unter Einhaltung folgender Höchstmaße:

- Treppenhäuser bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge
- Balkone, Erker, Freitreppen usw. bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als ein Halb der jeweiligen Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

4.1 Für die Geschoßwohnungen ist je Wohnung 1 notwendiger Stellplatz in einer der Tiefgaragen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen sind, nachzuweisen. Die Tiefgaragen sind zu begrünen. Ihre Höhe über Gelände einschließlich Erddeckung darf max. 1,20 m betragen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Kabelverteilerschränke, Schaltstellen) sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen ausnahmsweise auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke festgesetzt sind.

5. Zulässigkeit von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BBauG)

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

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig. (Eingeschränktes Verbrennungsverbot)

6. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Für die im Bebauungsplan mit (X) gekennzeichneten Flächen (im Bereich der 3-geschossigen Bebauung) sind bei Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, besondere bauliche Vorkehrungen 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 der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.)

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Dächer (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

7.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 - 40 ° festgesetzt.

7.2 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen. Zulässig sind nur Einzelgauben.

7.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Einzelloggen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m

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

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

9. Höhe der baulichen Anlage (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO und § 9 BBauG in Verbindung mit § 16 BauNVO)

9.1 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Fußweg (bezogen auf die Hausmitte) - darf 1,30 m nicht überschreiten.

9.2 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

2-geschossige Gebäude	II	7,80 m
3-geschossige Gebäude	III	10,80 m

10. Müllbehälter

Die Standorte der Müllbehälter sind, wenn im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist, auf die Grundrisse bzw. auf die Lage der Hauseingänge abzustimmen. Der Abstand zwischen Behälter und Straßenbegrenzung muß mind. 1,0 m betragen. Die Müllbehälter sind zur Straße hin einzugrünen oder mit einer Sichtblende zu versehen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.

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

4. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.

5. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 1 : 1,5 je Wohneinheit festgesetzt. Hiervon sind 0,3 Stellplätze je Wohneinheit als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Im Einfahrtsbereich darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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

GENEHMIGUNGSVERMERK	BESTÄTIGUNGSVERMERK
Nr. --------- Genehmigt Karlsruhe, ... REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE	Der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt Mannheim, ... STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN
MOSBACHER STRASSE 168–178

TEILANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 76/15b

MASSTAB 1:500 — NR. 76/15e

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG
Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am 15.5.1984

BEKANNTMACHUNG
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht. am 23.2.1985

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht. am 23.2.1985 vom 25.2.1985 bis 8.3.1985

BEBAUUNGSPLANENTWURF
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß den Entwurf in der Fassung vom 11.4.1985 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen. am 4.6.1985

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 11.6.1985 vom 19.6.1985 bis 19.7.1985

SATZUNG
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am 26.11.1985

INKRAFTTRETEN
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 2.5.1986 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden. am 2.5.1986

MANNHEIM, ...
DER OBERBÜRGERMEISTER
I.V.
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, ...
STADTPLANUNGSAMT
beigeordnet
STADTDIREKTOR