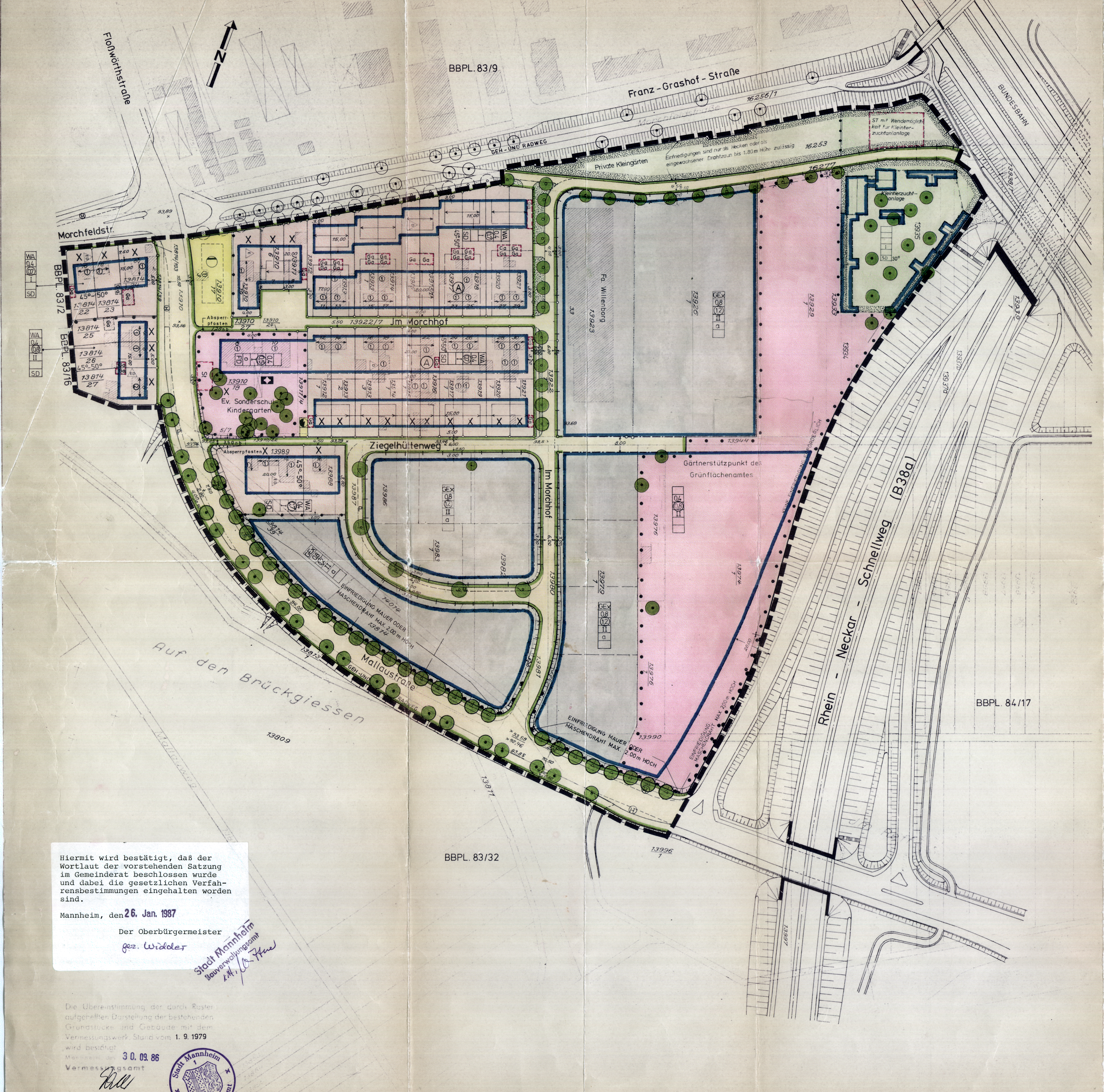

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den 26. Jan. 1987

Der Oberbürgermeister

gez. Widder

Stadt Mannheim Bauverwaltungsamt i.A. [Unterschrift]

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 9. 1979 wird bestätigt.

Mannheim, den 30. 09. 86

Vermessungsamt

Fath
Stadtvermessungsdirektor

Stadt Mannheim 1 Vermessungsamt

GEÄ. 22.5.85 KUL.	Geä. 31.7.85 Kul.	Geä. 3.9.85 Kul.	Geä. Saul. 4.86	Geä. Saul. 7.86	Geä. Saul. 8.86	
GEA. FEBR. 1983 ZIRJ.	GEA. FEBR. 1984 ZIRJ.	GEA. JULI 1984 ZIRJ.	GEA. FEB 85 KUL.	GEA. 2.4.85 KUL.	GEA. 10.5.85 KUL.	
GEZ. MAI 1979 ZIRJ.	GEA. MÄRZ 1980 ZIRJ.	GEA. JULI 1981 ZIRJ.	GEÄ. DEZ. 1981 ZIRJ.	GEÄ. OKT. 1982 ZIRJ.		

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

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

- Wohnbaufläche
- Gewerbliche Baufläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GEx — Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe schriftl. Fests. Nr. 1.1)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,7) — Geschoßflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, (Siehe Schriftl. Fests. Nr 1.4 Nr. 7.6 c)
- o — offene Bauweise,
- a — abweichende Bauweise (siehe schriftl. Fests. Nr. 2.1)
- SD — Satteldach,
- FD — Flachdach (siehe auch schriftliche Festsetzung Nr. 7.6 c)
- Firstrichtung
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig (siehe schriftl. Fests. Nr. 2.3)
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- 45°-50° — Dachneigung (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7.2)
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Abwasserpumpwerk
- Umformerstation
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplatz
- Ga — Garage
- z.B. 92,46 müNN — alte Straßen- bzw. Geländehöhe
- z.B. 93,58 müNN — neue Straßenhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- als Einfriedigung sind nur Saumsteine zugelassen, Betonwerkstein 5 cm hoch
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze, Mauer oder Maschendraht max. 2,00 m hoch.
- Private Grünfläche

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- Baumstreifen
- n.b. — nicht befahrbar
- z.B. ② — Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- Ⓗ — Bushaltestelle
- Ⓐ — siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7.6

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den GEx-Gebieten sind zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im GEX-Gebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelsortiment auf einer Geschoßfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) von über 600 qm (400 m² Verkaufsfläche).

1.3 Aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in den GEx-Gebieten, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

1.4 Mit Ausnahme der Grundstücke Mallaustraße 4 - 8, für die eine Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut - von max. 6,40 m zulässig ist, ist im allgemeinen Wohngebiet eine Traufhöhe von max. 4,00 m - gemessen am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut - festgesetzt. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist dann zulässig, wenn die Traufhöhe eines bestehenden Gebäudes über 4,00 m liegt (siehe auch Festsetzung Nr. 7.2 und 7.5).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a) In den GEx-Gebieten können Gebäude mit 1 Vollgeschoss, höchstens jedoch 4,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.

c) Sofern jedoch mit Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

2.2 Ausnahmsweise können

a) straßenseitige Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe - höchstens um 2,00 m - und

b) rückwärtige Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu 2.00m überschritten werden. (§ 23 (2) und (3) Bau NVO und § 31 (1) BBauG.

2.3 Bei den Doppelhäusern muß die Grenzbebauung entsprechend dem Baukörpereintrag erfolgen.

3. GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterkante Gehweg und Vorderkante - Garage mindestens 5,00 m betragen.

3.2 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).

3.3 Auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen sind anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig. (§ 12 BauNVO).

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

4.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder deren späteren 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).

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

5.1 X = Bauflächen, bei deren Bebauung (Neubau bzw. Umbau) besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen sind. (Schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite hin).

6. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

6.1 Begrünung von Grundstücken in GEx-Gebieten und im Gärtnerstützpunkt.

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Hälfte der Angrenzerlänge an öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Anzahl der Bäume ist auf je 24 qm dieser Fläche ein Baum nachzuweisen.

b) Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

c) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.

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

7.1 Bei den Doppelhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig.

7.2 Doppelhäuser müssen in Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Traufausbildung und Material der Außenwände und der Dacheindeckung einander angepaßt werden und bleiben.

7.3 Für Neubauten, soweit nicht an eine bestehende Bebauung angebaut wird, wird eine Sockelhöhe von 0,50 m, gemessen zwischen Gehweghinterkante und Fußbodenoberkante Erdgeschoß bezogen auf Hausmitte festgesetzt.

7.4 Bei Straßenbegrenzungslinien, die nicht gesondert gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen in Holz, Eisen oder als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.

7.5 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen im GEx Gebiet als Mauer oder Maschendraht max. 2.00m hoch zulässig.

7.6 Für die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung "Im Morchhof 11 - 29 und 12 - 30" wird folgendes festgesetzt:

a) Die Tiefe der traufseitig zur Straße stehenden Vordergebäude darf max. 15,00 m - die Breite des zulässigen rückwärtigen seitlichen Anbaues max. 6,00 m betragen.

b) Für das Vordergebäude ist ein symetrisches Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung der Erweiterung muß der Dachneigung des bestehenden Gebäudes entsprechen.

c) Ein rückwärtiger seitlicher Anbau ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut - nicht höher als 4,00 m und dessen Firsthöhe höchstens 6,50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muß außerdem mindestens 0,50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.

Der Abstand der Vorderwand des Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß mindestens 0,60 m betragen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Flächen als Grünflächen und gärtnerisch angelegt und unterhalten werden sollen, soweit sie nicht für Zu- oder Abfahrten, Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden bzw. als Stellplatz-, Arbeits- und Lagerplatzflächen erforderlich sind. (§ 10 LBO).

GENEHMIGUNGSVERMERK	BESTÄTIGUNGSVERMERK
Nr. 12-24/0219/257 Genehmigt § 11 BBauG Karlsruhe, 19.1.87 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE [Unterschrift] Regierungspräsidium Karlsruhe	Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt. Mannheim, 30.01.87 STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT i.V. [Unterschrift] Kühner Stadtbauober Stadt Mannheim 74

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

Exemplar: STADT MANNHEIM Fachbereich Geoinformation und Vermessung

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN „MORCHFELD" IN MANNHEIM-NECKARAU

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 83/2 UND 83/16

MASSTAB 1:1000 — NR. 83/28

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 16.10.79
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 20.10.79
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 20.10.79 vom 22.10.79 bis 5.11.79
BEBAUUNGSPLANENTWURF Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 12.2.85 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.	am 14.5.85
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen.	am 24.5.85 vom 3.6.85 / 2.9.85 bis 3.7.85 / 2.10.85
SATZUNG Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 16.9.86
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am ______ ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am 30.01.87

MANNHEIM 16.9.1986 ~~DER OBERBÜRGERMEISTER~~ ~~I.V.~~ BAUDEZERNAT [Unterschrift] BÜRGERMEISTER	MANNHEIM 16.9.1986 STADTPLANUNGSAMT Wajewski STADTDIREKTOR