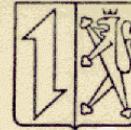


STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN
SÜDLICH DER GERHART-HAUPTMANN-SCHULE
IN MANNHEIM-RHEINAU

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 87/15

MASSTAB 1:1000

NR. 87/15a

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 22.05. 1984

BEKANNTMACHUNG

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

am 6. 07. 1984

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 6. 07. 1984

vom 9 07. 1984

bis 20.07. 1984

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 17. 01. 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 26.01. 1985

vom 4. 02. 1985

bis 4. 03. 1985

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 21. MAI 1985

INKRAFTTRETEN

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

am 08. NOV. 1985

MANNHEIM, 11. APR. 1985

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.V.

Gömmel
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, 11. APR. 1985

STADTPLANUNGSAMT

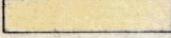
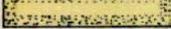
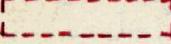
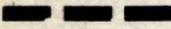
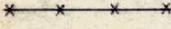
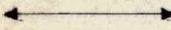
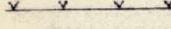
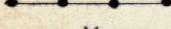
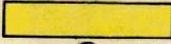
Kujawski
STADTDIREKTOR

59

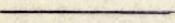
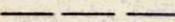
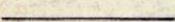
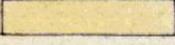
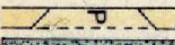
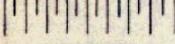
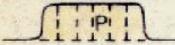
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Wohnbaufläche	
	Reines Wohngebiet	
z.B. 	Grundflächenzahl	
z.B. 	Geschoßflächenzahl	
z.B. 	Geschoßzahl zwingend	z.B.  Geschoßzahl, Höchstgrenze
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	nur Hausgruppen zulässig	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Öffentliche Grünfläche	
	Fläche für den Gemeinbedarf	 Kindergarten
	Spielplatz	
	Bäume zu erhalten	
	Bäume zu pflanzen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
Ga	Garage	DGa Doppelstockgarage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
<u>100.00</u>	neue Straßenhöhe	
	Firstrichtung	
	Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
X	siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7.1	
(A) (B)	siehe schriftliche Festsetzung Nr. 1.4	
(C)	siehe schriftliche Festsetzung Nr. 1.5 c	
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Trafostation	
M	Müllbehälter	

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Gehwegfläche
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
•	Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Fußwege
n b	nur befahrbar für Not- und Rettungsfahrzeuge
	Gemarkungsgrenze
	Böschung
	Parkbuchten
<u>100,00</u>	neue Geländehöhen
100,00	vorhandene Geländehöhen
Ü	Die mit Ü gekennzeichneten Wege sind so zu befestigen, daß ein Befahren mit Kfz-Fahrzeugen möglich ist.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)1.1 (§ 3, Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind Wohngebäude

1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 (§ 3, Abs. 4 BauNVO)
Auf jedem Grundstück sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.1.4 (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Größe der Grundstücke

Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) wird eine Grundstücksmindstbreite von (A) = 6,00 m bzw. (B) = 8,00 m festgesetzt.

Bei Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine Grundstücksgröße von mindestens 320 qm einzuhalten.

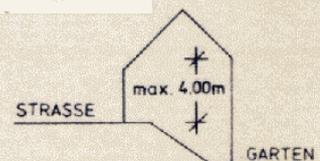
1.5 (§ 73, Abs. 7 LBO)
Höhe der baulichen Anlagen

a) Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Oberkante Kellerdecke und Oberkante Gehweg darf nicht 0,75 m überschreiten.

b) Bei 2-geschossiger Bebauung darf die Höhe der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) 6,60 m nicht überschreiten.

c) Bei der mit © gekennzeichneten, zweigeschossigen Bebauung darf die Höhe der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkanten (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) 3,60 m nicht überschreiten.

d) Im Gebiet mit GRZ 0,3 darf die Gebäudehöhe auf der Straßenseite zugewandten Seite, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, 4,00 m über der Gehweghinterkante nicht übersteigen.



2. BAUWEISE (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1. Ausnahmsweise können

- a) straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um $1/3$ der festgesetzten Vorgartentiefe überschritten werden. (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1).BBauG).

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

- 3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind Pergolen und Rankgerüste.
- 3.2 Der Abstand zwischen Hinterkante - Gehweg und Vorderkante - Garage muß mindestens 5,00 m betragen.



4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BBauG)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, als Ziergärten anzulegen. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5. (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)
FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

- 5.1 Reihen- und Doppelhäuser müssen in Dachform, Traufhöhe, Traufausbildung und Material der Außenwände und der Dachdeckung einander angepaßt werden und bleiben.
- 5.2 a) Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° - 45° zu versehen.
- b) Bei asymmetrischen Satteldächern darf die Summe der Neigungswinkel eines Daches 90° nicht überschreiten.
- c) Bei aneinanderggebauten Hausgruppen sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.
- 5.3 Einfriedigungen sind auf der Straßenseite und gegen öffentliche Bereiche untereinander anzupassen.
Zulässig sind:
Hecke, Höhe = 0,80 m
- 5.4 Bei den Doppel- und Reihenhäusern 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 (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 5.5 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. Zulässig sind nur Einzelgauben.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späteren 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)

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr.

Genehmigt

Karlsruhe,

Regierungspräsidium

Karlsruhe

BESTÄTIGUNGSVERMERK

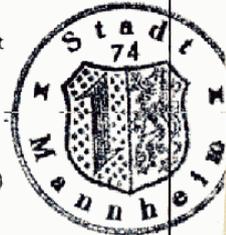
Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt.

08. NOV. 1985

Mannheim,

Stadt Mannheim
Bauverwaltungsamt

[Handwritten Signature]



Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1.3.1984
wird bestätigt.

Mannheim, den **11. 4. 85**
Vermessungsamt

[Handwritten Signature]

Fath
Stadtvermessungsdir. / stsp



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

- 7.1 Auf den mit X gekennzeichneten Bauf lächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Der Nachweis der Wohnruhe ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen zu erbringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG) Diese Festsetzung bezieht sich auf das 1. Obergeschoß.

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 Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
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. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit die Hälfte der Grundstücksbreite nicht überschritten wird.
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
7. Durch Straßenhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.



Nr. 13.24/0219/235
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)
Karlsruhe, den 25. OKT. 1965
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Astor
Astor

59