STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN

WESTLICH DER ROHRHOFER STRASSE IN RHEINAU – SÜD

BEARBEITET VON
SÜBA – CONSULT, Gesellschaft für Bauplanung m.b.H.
HOCKENHEIM

MASSTAB 1:1000 NR. **87/17**

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG
Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. — am 22.5.84

BEKANNTMACHUNG
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht. — am 6.7.84

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht. — am 6.7.84 vom 9.7.84 bis 20.7.84

BEBAUUNGSPLANENTWURF
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 10.12.84 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen. — am 17.1.85

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 26.1.85 vom 4.2.85 bis 4.3.85

SATZUNG
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. — am 21.5.85

INKRAFTTRETEN
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden. — am 08. JULI 1985

MANNHEIM, 9.4.85	MANNHEIM, 9.4.85
DER OBERBÜRGERMEISTER	STADTPLANUNGSAMT
I.V.	
BÜRGERMEISTER	STADTDIREKTOR

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

3488

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA(A)/WA(B) — Allgemeine Wohngebiete, siehe Festsetzung Nr. 1

WR — Reine Wohngebiete

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

g — Geschlossene Bauweise

o — Offene Bauweise

SD — Satteldach

Firstrichtung

H — Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Kindergarten

Fläche für Versorgungsanlagen

Gasreglerstation

Fernheizwerk

Öffentliche Grünfläche

1 — Spielplatz, für Kinder bis 12 Jahre

2 — Spielplatz, für Kinder bis 6 Jahre

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Halbtiefgaragen

TGA — Tiefgarage

Zu erhaltende Böschungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einfriedigung als Zaun, siehe schriftl. Festsetzung Nr. 8.1

Geplante Bäume

Zu erhaltende Bäume

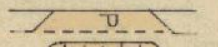
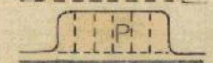
Ein- und Ausfahrt

X — Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 9.3

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

————	Vorhandene Grundstücksgrenze
— — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
.....	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Parkstreifen
	Parkbuchten
	Straßenbegleitgrün
	Baumstreifen
M	Müllbehälter
G+R	Geh- und Radweg
S+G	Sand- und Gerätespielplatz
Ⓗ	Bushaltestelle

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO.

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

In dem mit WA(A) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, d. h. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In dem mit WA(B) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 Halbtief- oder Tiefgaragen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % 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. Balkons, 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

- Balkons, 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 Halbtief- bzw. Tiefgarage, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen sind, nachzuweisen.

4.2 Im Bereich der zwei- und mit X gekennzeichneten dreigeschossigen Bebauung sind die notwendigen Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen (Carports) im Vorgartenbereich, sowie als im Haus einbezogene, straßenseitige Garage zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

4.3 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 und § 73 Abs. 2, Nr. 3 LBO)

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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

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

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 u. 25 BBauG)

6.1 Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

6.2 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. Dächer (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

7.1 Als Dachform sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° - 35° festgesetzt.

7.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Satel- oder Pultdächer (15° - 20°) auszubilden oder in Dachform und Neigung dem Hauptdach anzugleichen.

7.3 Innerhalb der einzelnen Hausgruppen bzw. Hauszeilen müssen die Gebäude in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.

7.4 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/2 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.

7.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m

7.6 Zur Verringerung der optischen Gebäudehöhe ist für die 2-geschossige und für die mit x - gekennzeichneten Hausgruppen ein Dachüberstand von mind. 0,65 m (waagrecht zur Außenwand gemessen) einzuhalten.

7.7 Die Halbtief- bzw. Tiefgaragen sind zu begrünen. Ihre Höhe über Gelände einschließlich Erddeckung darf max. 1,25 m betragen.

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

8.1 Im Bereich der 3- und 4-geschossigen Bebauung sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Im Bereich der 2-geschossigen Bebauung sowie den mit X gekennzeichneten Gebäuden sind Einfriedigungen gegenüber der öffentlichen Grünfläche einheitlich als Zaun zulässig. Ihre Gesamthöhe darf 0,80 m nicht überschreiten, wobei massive Sockel max. 0,25 m hoch ausgeführt werden dürfen.

8.2 Sichtblenden aus Sichtmauerwerk oder Holz sind auf der Gartenseite bis zu einer Höhe von 2,00 m und 5,00 m Länge, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

LEGB_87_17	Rechtskraft: 08.07.1985

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/0219/230

Genehmigt

Karlsruhe, 4.7.1985

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Astor

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Mannheim, 08. JULI 1985

Stadt Mannheim

Bauverwaltungsamt

Langenbacher

Direktor

Stadt 74 Mannheim

AM 4.7.85)

9. Höhe der baulichen Anlage (§ 73 Abs. 1, Nr. 7 LBO u. § 9 BBauG i. V. mit § 16 BauNVO)

9.1 Die Sockelhöhe der 3- und 4-geschossigen Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Fußweg - darf 1,30 m nicht überschreiten.

9.2 Die Sockelhöhe der 2-geschossigen Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Fußweg - darf 2,00 m nicht überschreiten.

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

1-geschossige Gebäude	:	4,05 m
2-geschossige Gebäude	:	6,80 m
3-geschossige Gebäude, die mit X gekennzeichnet sind	:	7,80 m
3-geschossige Gebäude	:	10,55 m
4-geschossige Gebäude	:	13,30 m

10. Müllbehälter

10.1 Bei den mehrgeschossigen Wohnblocks und den Hausgruppen sind die Standorte der Müllbehälter, 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.

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 2. 1984 wird bestätigt.
Mannheim, den 9. 4. 85
Vermessungsamt

Stadt Mannheim 1 Vermessungsamt

HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile und die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

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

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

5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrt oder als Stellplatzflächen benötigt werden, als Ziergärten anzulegen.

6. 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.