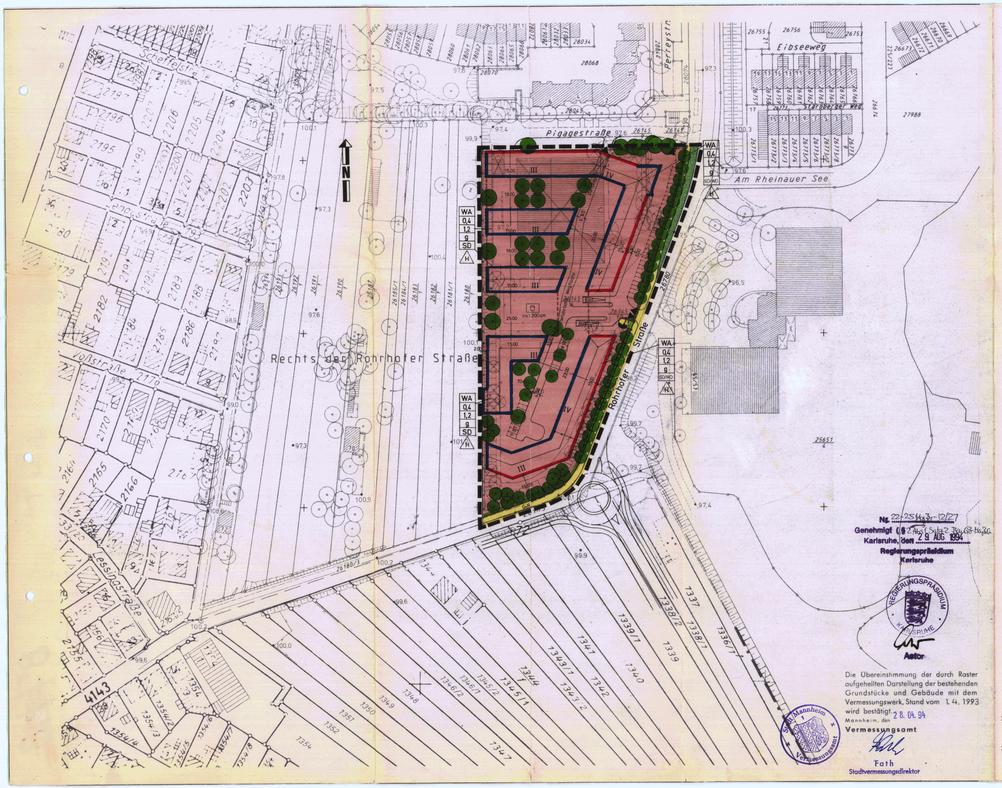


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 1,2 – Geschoßflächenzahl GFZ
- g – geschlossene Bauweise
- SD – Satteldach WD Walmdach
- A – nur Hausgruppen zulässig
- Firstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- ST – Stellplätze
- Kinderspielplatz für Sand u. Geräte
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Trafostation RH 86 (vorh.)
- TGa – Tiefgarage
- Bauliche Anlagen zu beseitigen
- Böschung vorhanden
- • 99,7 – Geländehöhe
- Bäume zu entfernen
- G+R – Geh- und Radweg
- Baumstreifen
- Straßenbegleitgrün
- ▲▼ – Ein- und Ausfahrt (TGa)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Zaun siehe schriftl. Festsetzung Ziff. 6.12

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Im WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. (1–5) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 %.

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

3.1 Die Bauweise richtet sich nach den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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, Freitreppe, 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 die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge höchstens jedoch 5 m.

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

4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 39 LBO.

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.

4.3 Stellplatzflächen sind in wasergebundender Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Mineralbeton auszuführen.

5. Umweltschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauNVO)

5.1 In dem geplanten Baugebiet sind auf den der Hauptlärmquelle, Rohrhofer Straße, zugewandten Gebäudeseiten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, gem. § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 6 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

5.2 Die Belüftung der Tiefgarage muß so eingerichtet werden, daß die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen sind.

5.4 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 solange 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 sicher gestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch anerkannte Meßstellen i.S.d. § 26 BImSchV 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 Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromaniagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

6. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze sind, soweit sie nicht als Zugänge, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

6.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sind für die Außenanlagen ein Gestaltungs- und ein qualifizierter Begrünungsplan vorzulegen (§ 10 LBO).

6.4 Im Bereich der Straßeneinmündung, jeweils 10 m, gemessen von den straßenseitigen Grundstückseecken, darf eine Gehöhöhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

6.5 Ebenerdige, offene Kfz-Stell- und Parkplatzanlagen sind so in Betonpflastersteinen auszuführen, daß das Oberflächenwasser in eine Rand- oder Mittelpflanzfläche abläuft und versickert.

6.6 Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.7 Es sind nach der Güterbestimmung des Verbandes Deutscher Baumschulen die Baumqualität A, I Größe, mit einem Stammumfang von 25–30 cm, ballert, zu verwenden.

6.8 Die Oberfläche der Tiefgarage ist ab OK-Rohbodendecke mind. 0,4 m im Bereich von Baumpflanzungen nach Erfordernis mit Mutterboden (DIN 300/2.21) zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.9 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind mit Rankgerüsten zu versehen und zu begrünen.

6.10 Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze sind mit einer 1,80 m hohen Sichtblende aus Holz oder einer immergrünen Hecke einzugrünen.

6.11 Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m² sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6,00 m überschreitet oder Vorsprünge mehr als 3,00 m betragen.

6.12 Zur Sicherung des benachbarten nach § 24a NatSchG/B-W ausgewiesenen Biotops ist bei Nichtwahrnehmung der Baugrenze als Baulinie eine 1,80 m hohe Mauer oder ein 1,80 m hoher Maschendrahtzaun zu setzen (Baugrenze ist der verlauf des Böschungsfußes).

6.13 Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden (Mutterboden) und der Unterboden (Horizonte B + C) getrennt auszubauen und bis zur vorangigen Wiederverwertung getrennt zu lagern.

6.14 Als Lager für den Oberboden sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten.

GESTALTERSCHE FESTSETZUNGEN:

7. Dächer
(§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

7.1 Als Dachform sind geneigte Dächer (SD u. WD) zulässig. Die Dachneigung wird auf 35°–40° festgesetzt.

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

7.3 Dachüberstände:
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m bis 1,00 m zulässig.
Bei Hausgruppen ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

7.4 Als Farbe der Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.

7.5 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig:

7.6 Decken von Tiefgaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind nach Ziffer 6.8 zu überdecken.

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.

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

9. Höhe der baulichen Anlage
(§ 73 Abs. 1, Nr. 7 LBO und § 9 BauGB I.V. mit § 16 BauNVO)

9.1 Die Sockelhöhe der 3– und 4–geschossigen Gebäude – gemessen zwischen OK Keller–Rohdecke und OK Fußweg – darf 1,25 m nicht überschreiten.

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

3–geschossige Gebäude:	10,50 m
4–geschossige Gebäude:	13,20 m.

10. Müllbehälter

10.1 Beim Geschoßwohnungsbau sind die Standorte der Müllbehälter, wenn im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist, auf die Grundstse bzw. auf die Lage der Hauseingänge abzustimmen. Der Abstand zwischen Behälter und Straßenbegrenzung muß mind. 1,00 m betragen. Die Müllbehälter sind zur Straße hin einzugrünen oder mit einer Sichtblende zu versehen.

Schriftliche HINWEISE:

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

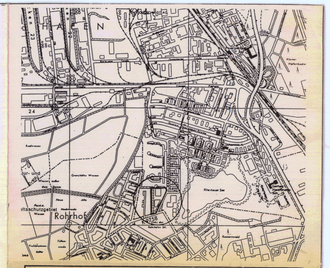
2. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.

3. Die vereinzelt eingetragenen Baulisten gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hauszeile.

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

5. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzusetzenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden (siehe Ziffer 5.1).

6. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Kleindenkmale (z.B. hist orische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) vermutet. Diese sind an ihrem Standort unverändert zu belassen. Standortveränderungen können nur im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt vorgenommen werden. Sollten bei Grabarbeiten auch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist in beiden Fällen das Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76131 Karlsruhe, schriftlich, in dringenden Fällen telefonisch unter der Rufnummer 0721/1355300 zu informieren.



BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGSAMT MANNHEIM

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

SÜDLICH DES EHEMALIGEN MOHR UND FEDERHAFF-GELÄNDES

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 87/15
ERHOLUNGSGEBIET RHEINAUER SEE
MASSSTAB 1:1000

NR 87/18

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 3.11.1992	
Öffentliche Bekanntmachung	am 14.5.1993	
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Planauslegung	vom 24.5.	bis 11.6.1993
Bürgerversammlung	am 25.5.1993	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 3.5.	bis 1.6.1993
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.10.1993	
Plan + Begründung (Stand : 1993)		
Öffentliche Bekanntmachung	am 15.10.1993	
Planauslegung	vom 25.10.	bis 25.11.1993

Mannheim, den 28. Jan. 1994 STADTPLANUNGSAMT / STADTDIREKTOR

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den 29. JUNI 1994 Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 28. 01. 94) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 28. 04. 94 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossen.
Mannheim, den 08. 03. 94 Mannheim, den 08. 03. 94
OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 16. 03. 94 rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 16. 03. 94 BAUVERWALTUNGSAMT