

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Grundstücksgrenze vorhanden

--- Baulinie

--- Baugrenze

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Gebäude vorhanden

--- Firstrichtung vorhanden bzw. geplant

--- Wohnbaufläche

--- Fläche für Neben-, Wirtschafts- und
Betriebsgebäude

--- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn und Fußweg)

--- Fläche für Garagen/erdüberdeckte
Tiefgarage/Stellplätze

--- Öffentlicher Parkplatz

--- Hof- und Garagenzufahrt (Hausdurchfahrt)

--- Öffentliche Grünfläche

--- Zwingende Baumpflanzung
(ungefährer Standort)

--- Fensterrecht am Giebel und Überbauungs-
recht zugunsten Grundstücke 180 g u. 180 k

--- Satteldach /Flachdach /Pultdach

--- Dachneigung:

30°

WB

g

II

+D

GRZ z.B. 0,6

GFZ z.B. 1,6

Besonderes Wohngebiet

Geschlossene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Dachgeschoßausbau als anrechenbares
Vollgeschoß zulässig

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

als Höchstgrenze
unter Beachtung
der überbaubaren
Grundstücksfläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Dachform u. Neigung	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG in Verbindung mit
§ 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg und mit § 111 LBO für
Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 4a Abs. 2 Ziff. 1-3
BauNVO zulässig: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungs-
gewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbe-
betriebe.
- 1.2 Die im besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 2 Ziff. 4-5 BauNVO
zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (d.s. Geschäfts- und
Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
sportliche und gesundheitliche Zwecke).
- 1.3 Die im besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehe-
nen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (d.s. Zentrale Einrich-
tungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen).
- 1.4 In den Untergeschossen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Plan festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sind
Höchstwerte. Sie dürfen nicht zu einer Überschreitung der im Be-
bauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen
überbaubaren Flächen führen.
- 2.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen um max.
1,5 m -jedoch nur auf der rückwärtigen Seite der Gebäude und nur
für Treppenhäuser, Erker, Balkone u.ä. - zulässig.
- 2.3 Auf dem Grundstück 180 l (Riedfeldstr. 107) ist die bestehende
Überschreitung der straßenseitigen Baulinie im 1. bis 3. Oberge-
schoß auch weiterhin zulässig.
- 2.4 Für die Giebel der Gebäude auf der Grenze zwischen den Grund-
stücken 180 i und 180 k sowie 180 g und 180 h werden Fenster-
und Überbauungsrechte festgesetzt. Zulässig sind in den Giebeln
der Einbau von Erkern und Wandvorsprüngen oberhalb des Erd-
geschosses sowie 1 Fenster je Geschoß. Die Erker und Wandvor-
sprünge dürfen max. 1,0 m in das Nachbargrundstück (öffent-
licher Parkplatz) hineinragen.
- 2.5 Garagen, Garagengeschosse und überdachte Stellplätze werden
ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zugelassen.
- 2.6 Auf dem Grundstück 180 n (Riedfeldstr. 109) besteht ein Altbau
mit 3 Vollgeschossen. Wird der Altbau abgebrochen und durch
einen Neubau ersetzt, so kann der Neubau 4 Vollgeschosse er-
halten. Die höchstzulässige GFZ beträgt dann 2,6. Eine Auf-
stockung des bestehenden Altgebäudes auf 4 Vollgeschosse ist
nur zulässig, wenn die Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt der
Außenwand mit der Unterkante Dach, 12,8 m nicht überschreitet.
- 2.7 Für das Grundstück 180 g (Ackerstraße 23) gilt analog das gleiche:
bei einem evtl. Abbruch des bestehenden Gebäudes kann ein Neu-
bau mit 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die höchstzulässige
GFZ beträgt für diesen Fall 1,8. Eine Aufstockung des beste-
henden Gebäudes auf 3 Vollgeschosse ist nur zulässig, wenn die
Traufhöhe 10,0 m nicht überschreitet.

3. Garagen

- 3.1 Zulässig sind Kellergaragen (Tiefgaragen), Garagen im Erdgeschoß
(Garagengeschoß) und freistehende Garagen. Garagengeschosse
dürfen nicht mehr als 1/2 des Gebäudegrundrisses in Anspruch
nehmen. Die Fläche der Garagengeschosse ist gemäß § 21 a (1)
BauNVO nicht auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.
- 3.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ga-
ragen nur auf den dafür im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht
als Zufahrt zu Nebengebäuden oder Garagen dienen, als Zier-
gärten anzulegen.
- 4.2 Für die Pflanzflächen an den rückwärtigen (westlichen) Grund-
stücksgrenzen sind solche Bäume, Sträucher und/oder Kletter-
pflanzen zu verwenden, die einen Sichtschutz auf die Rückseite
der Bebauung in der Lupinenstraße gewährleisten.
- 4.3 An den im Plan ausgewiesenen Stellen sind großkronige Bäume
zu pflanzen. Der genaue Standort ist im Gelände festzulegen.
- 4.4 Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte
(vorwiegend heimische) Gehölze zu verwenden.
- 4.5 Die Tiefgaragen im Hofbereich und die Dächer der im Erdgeschoß
gelegenen Garagen und Nebengebäude sind mit Erde zu über-
decken und danach gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.6 Die freistehenden Giebelwände der Gebäude auf den Grund-
stücken 180 g und 180 k können mit Rankpflanzen begrünt
werden.

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1.7. 1982
wird bestätigt.

Mannheim, den 23.7.82
Vermessungsamt
Meyer
Stadtobervermessungsamt



B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5. Dächer

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer
Neigung von 30° oder von 45° - 55° auszuführen.
- 5.2 Grenzen zwei Hauptgebäude aneinander, deren Traufhöhen um
mehr als 2,5 m voneinander abweichen, so ist bei dem höheren
Gebäude ein Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig.
- 5.3 Die gesamte Länge von Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäude-
länge bei Schleppgauben, 1/2 der Gebäudelänge bei Sattel-
dachgauben und 1/3 der Gebäudelänge bei Dacheinschnitten
nicht überschreiten. Von der Traufe ist ein Abstand von mind.
1,2 m, vom Ortgang ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- 5.4 Nebengebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind
mit Flachdächern zu versehen und zu begrünen (sh. Ziff. 4.5).

6. Sockel, Gebäudehöhe

- 6.1 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude - gemessen zwischen OK Erd-
geschoß-Fußboden und OK Fußweg - darf 1,2 m nicht über-
schreiten.
- 6.2 Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen das Maß
von 10,0 m, bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen das Maß von
12,8 m, jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnitt-
punkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut, nicht über-
schreiten.

7. Einfriedungen

- 7.1 An den Grundstücksseiten, die an Grundstücke der Lupinen-
straße angrenzen sowie an den seitlichen Grenzen zwischen den
Grundstücken Ackerstraße 17 u. 19 bzw. 21 u. 23, sind Ein-
friedungen aus Holz, Mauerwerk oder Beton bis zu einer Höhe
von 2,20 m, gemessen ab OK Fußweg, zulässig.
- 7.2 An allen übrigen Grenzen sind lediglich Zäune mit max. 0,80 m
Höhe zulässig. Für die vorhandenen Mauern (zwischen den ein-
zelnen Grundstücken) wird ein Abbruchgebot festgesetzt.

8. Fassadengestaltung für Gebäudeseiten, die vom öffentlichen
Straßenraum aus sichtbar sind

- 8.1 Bei Um- oder Neubauten ist ein "kleinteiliger" Maßstab der Fas-
saden zu erhalten oder wiederherzustellen. Fenster sind als
stehende Rechtecke auszubilden. Große Fensterflächen sind in
deutlich gerahmte oder durch Pfeiler unterteilte senkrechte Ein-
zelfenster auszulösen.
- 8.2 An den Gebäudeecken müssen Wandpfeiler in mind. 0,4 m Breite
erhalten bleiben.
- 8.3 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude zu-
lässig. Werden Schaufenster mit Metallrahmen ausgeführt, so
sind diese in dunklen Farbtönen zu halten.
- 8.4 Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Glasbausteine,
Beton-Ornamentsteine, Materialimitationen.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten müssen in Größe,
Werkstoff, Form und Farbe dem kleinteiligen Fassadenaufbau
der Gebäude angepaßt werden. Dies gilt auch für serienmäßig
hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren-
und Firmenzeichen.
- 9.2 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG
 - Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung
- 9.3 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemein-
samen Anlage zusammenzufassen.
- 9.4 Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m in den Straßen-
raum hineinragen.

C. HINWEIS

Auf den Grundstücken Ackerstraße 19 u. 21 besteht eine Baulast
für 7 Stellplätze.

Nr. 13.24.0219/184
Genehmigt (§ 113 BauG, m. L 50)
Karlsruhe, den 18.11.82
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Heinichen
Heinichen

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1/6 ACKERSTRASSE /WEST
M. 1:500

Der vom Gemeinderat der Stadt Mannheim
am 25.05.82 als Satzung beschlos-
sene Bebauungsplan (§ 10 BBauG.) ist nach
§ 12 BBauG. am 27.11.82 rechts-
verbindlich geworden.



MANNHEIM, DEN 13.10.81
DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV

IV
1. BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, DEN 13.10.81
STADTPLANUNGSAMT

Wajenski
STADTBAUDIREKTOR

BEARBEITET VON
PLANUNGSBURO DIPL. ING. U.+K. SCHARA
MANNHEIM, DEN 21.9.1981