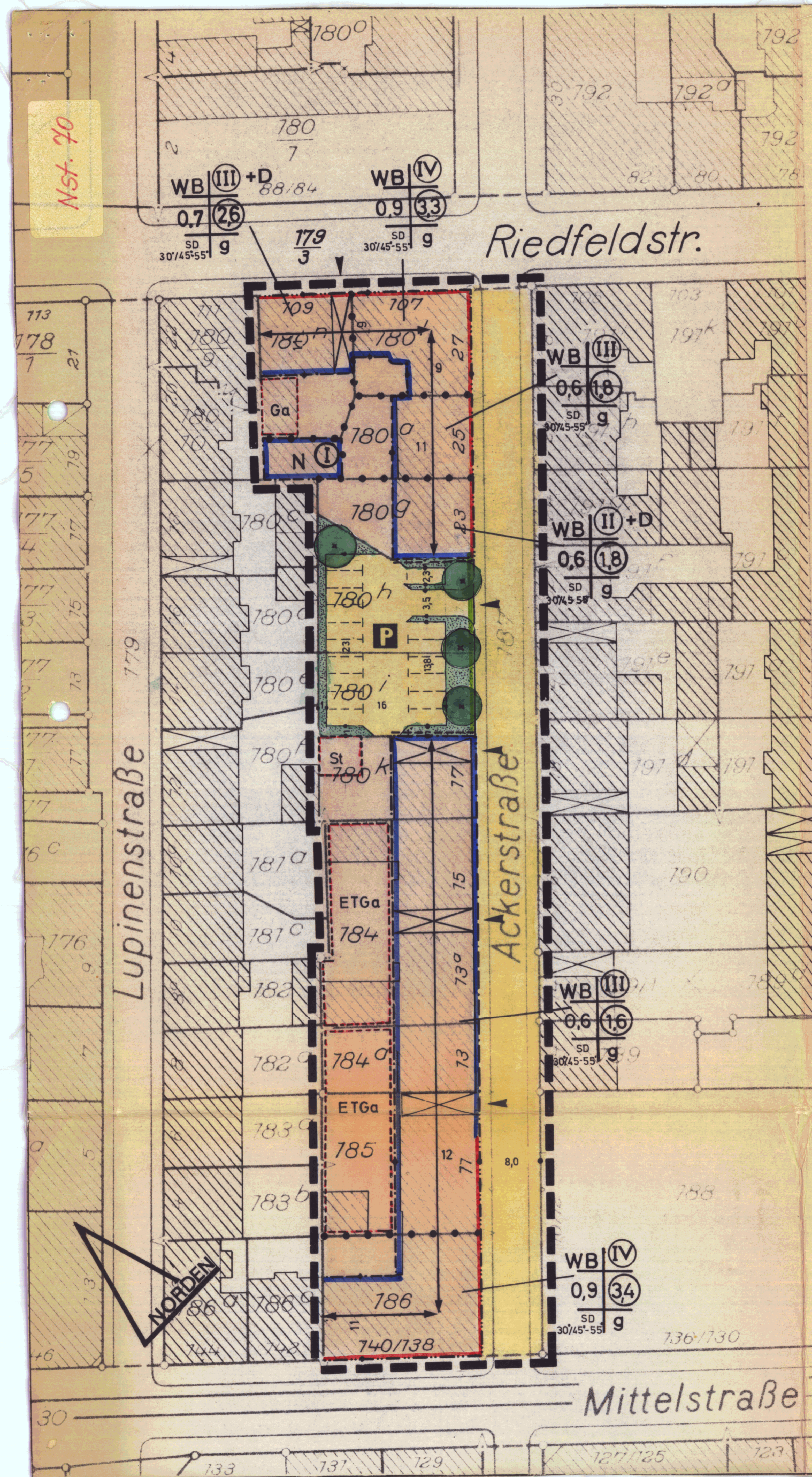

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden
- Firstrichtung vorhanden bzw. geplant
- Wohnbaufläche
- N — Fläche für Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
- Ga/ETGa/St — Fläche für Garagen/erdüberdeckte Tiefgarage/Stellplätze
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Hof- und Garagenzufahrt (Hausdurchfahrt)
- Öffentliche Grünfläche
- Zwingende Baumpflanzung (ungefährer Standort)
- Fensterrecht am Giebel und Überbauungsrecht zugunsten Grundstücke 180 g u. 180 k
- SD/FD/PD — Satteldach/Flachdach/Pultdach
- 30° — Dachneigung

- WB — Besonderes Wohngebiet
- g — Geschlossene Bauweise
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- +D — Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- GRZ z.B. 0,6 — Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ z.B. (1,6) — Geschoßflächenzahl

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
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 Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe.

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 vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (d.s. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten 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 Bebauungsplan 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. Obergeschoß auch weiterhin zulässig.

2.4 Für die Giebel der Gebäude auf der Grenze zwischen den Grundstücken 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 Erdgeschosses sowie 1 Fenster je Geschoß. Die Erker und Wandvorsprünge dürfen max. 1,0 m in das Nachbargrundstück (öffentlicher 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 erhalten. Die höchstzulässige GFZ beträgt dann 2,6 . Eine Aufstockung 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 Neubau mit 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die höchstzulässige GFZ beträgt für diesen Fall 1,8 . Eine Aufstockung des bestehenden 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 Garagen 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 Ziergärten anzulegen.

4.2 Für die Pflanzflächen an den rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenzen sind solche Bäume, Sträucher und/oder Kletterpflanzen 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 überdecken und danach gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Die freistehenden Giebelwände der Gebäude auf den Grundstücken 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
i.V. [Unterschrift]
Meyer
Stadtobervermessungsrat
(Siegel: Stadt Mannheim 3 Vermessungsamt)

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 Gebäudelänge bei Schleppgauben, 1/2 der Gebäudelänge bei Satteldachgauben 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 Erdgeschoß-Fußboden und OK Fußweg - darf 1,2 m nicht überschreiten.

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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut, nicht überschreiten.

7. Einfriedungen

7.1 An den Grundstücksseiten, die an Grundstücke der Lupinenstraße angrenzen sowie an den seitlichen Grenzen zwischen den Grundstücken Ackerstraße 17 u. 19 bzw. 21 u. 23, sind Einfriedungen 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 einzelnen 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 Fassaden zu erhalten oder wiederherzustellen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Große Fensterflächen sind in deutlich gerahmte oder durch Pfeiler unterteilte senkrechte Einzelfenster 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 zulässig. 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 gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

9.4 Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

C. HINWEIS

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

2. FERTIGUNG

Nr. 13.24.0219/184
Genehmigt (§ 11 BBauG, 11 L30)
Karlsruhe, den 18.11.82
Regierungspräsidium
Karlsruhe
[Unterschrift]
Heinichen
(Siegel: Regierungspräsidium Karlsruhe)

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.1/6 ACKERSTRASSE/WEST

M. 1:500

Der vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 25.05.82 als Satzung beschlossene Bebauungsplan (§ 10 BBauG.) ist nach § 12 BBauG. am 27.11.82 rechtsverbindlich geworden.
Mannheim, den 27.11.82
Stadt Mannheim
Dezernat IV
[Unterschrift]
Bürgermeister
(Siegel: Stadt 10 Mannheim)

MANNHEIM, DEN 13.10.81
DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV
i.V. [Unterschrift]
1. BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, DEN 13.10.81
STADTPLANUNGSAMT
[Unterschrift]
STADTBAUDIREKTOR

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