

**BEBAUUNGSPLAN**

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


**FÜR DIE GRUNDSTÜCKE  
ACKERSTRASSE 19-21  
IN DER NECKARSTADT-WEST**

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.31.1/6

MASSSTAB 1: 500

**NR. 31.1/6a****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am

Öffentliche Bekanntmachung

am

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom — bis —

Bürgerversammlung

am —

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 Abs. 1 BauGB )

vom — bis —

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )

am

Öffentliche Bekanntmachung

am

Planauslegung

vom — bis —

Mannheim, den 21.02.1992

STADTPLANUNGSAMT

**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

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

Karlsruhe, den 17.3. APR. 1992



Astor

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 21.02.92) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 28.02.92 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 29. April 1992

Mannheim, den 29. April 1992

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 15. Mai 1992 rechtsverbindlich geworden.

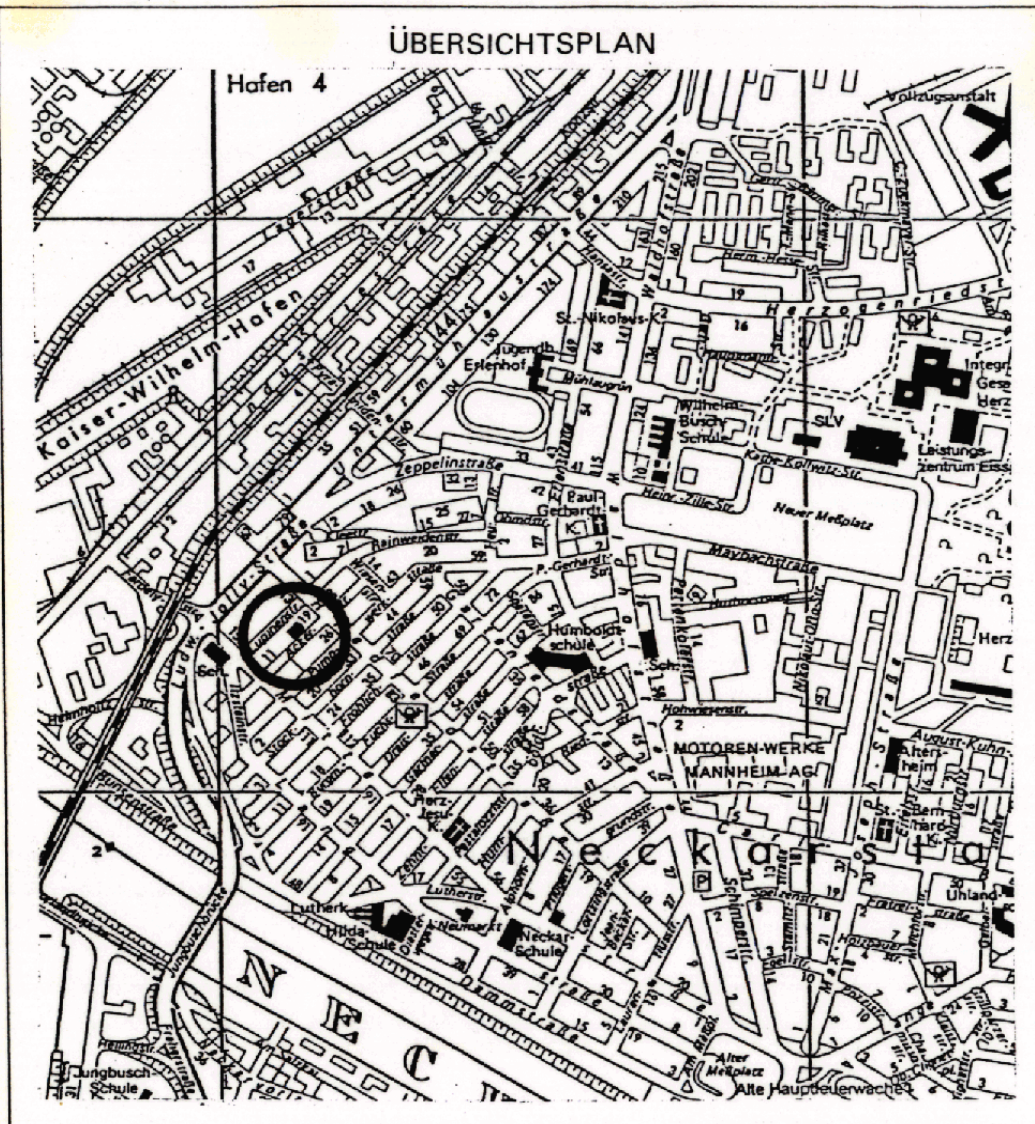
Mannheim, den 15. Mai 1992

BAUVERWALTUNGSAMT

Kühner

Stadtbauoberrat





Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 5. 1990 wird bestätigt.








Mannheim, den 19.02.1992

**Vermessungsamt**


*H. V. Gräninger*

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>WB</b>   | Besonderes Wohngebiet            |
| 0,6   | Grundflächenzahl                 |
| (1,5)   | Geschoßflächenzahl               |
| (III)   | Zahl der Vollgeschosse, zwingend |
| g   | Geschlossene Bauweise            |
| SD  | Satteldach                       |
| z.B. 30°  | Dachneigung                      |
|    | Firstrichtung                    |
|    | Baulinie                         |
|    | Baugrenze                        |
|    | Fläche für Tiefgarage            |
| TGa   | Tiefgarage                       |
|   | Zu- und Ausfahrten Tiefgarage    |
|  | Baum zu erhalten                 |
|  | Baum zu pflanzen                 |

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|  | vorhandene Grundstücksgrenze         |
| z.B. (3)  | Geschoßzahl bei vorhandener Bebauung |

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1. 1 Nach § 4a Abs. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:
- a.) Zulässig sind im EG:  
Wohnen, Läden, sonstige Gewerbebetriebe.  
(§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- b.) Zulässig ist ab 1. OG:  
Wohnen  
(§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
1. 2 Die im besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m - jedoch nur für Treppenhäuser, Erker, Balkone u. ä. - zulässig.
- 2.2 Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. bis 0,9 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen OK Gehweghinterkante und dem Traufpunkt, der durch den Schnittpunkt zwischen Außenkante Gebäude und OK Dachhaut gebildet wird, das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

- 2.4 Bei aneinandergrenzenden Alt- und Neubauten mit derselben Vollgeschoßzahl sollen aus gestalterischen Gründen die Abweichungen der Traufhöhen nicht mehr als 1,0 m betragen. Um eine evtl. erforderliche Höhenangleichung zu erreichen, kann die Traufhöhe des niedrigeren Gebäudes um bis zu 1,0 m erhöht werden. Das darf jedoch nicht zur Ausbildung eines weiteren Vollgeschosses führen.
- 2.5 Die Sockelhöhe - gemessen zwischen OK Erdgeschoß-Fußboden und OK Gehweghinterkante - darf 1,20 m nicht überschreiten.

### 3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

- 3.1 Garagen sind als Tiefgaragen und bei Bedarf ausnahmsweise auch im Erdgeschoß der Wohngebäude als GaragengeschöÙ zu errichten.

### 4. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte (vorwiegend heimische) Gehölze zu verwenden.
- 4.4 Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 4.5 An den im Plan gekennzeichneten Stellen der privaten Grundstücke sind großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot). Der endgültige Pflanzstandort darf um max. 0,5 m nach allen Seiten vom eingezeichneten Standort abweichen. Bei diesen Bäumen sind geringere Entfernungen zur Nachbargrenze, als nach Nachbargesetz zulässig, gestattet.
- 4.6 Die hofseitigen Fassaden sind durch Rankgewächse zu begrünen.



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

a) Dächer

- 5.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  oder  $45^\circ - 55^\circ$  entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen.

Die Dachneigung von Neubauten ist auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung, so soll eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung erfolgen. In diesen Fällen sind Abweichungen von der festgesetzten Regelneigung um  $3^\circ$  nach oben und unten zulässig.

- 5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Ihre Länge darf jedoch zusammen  $1/2$ , jede Einzelgaube  $1/4$  der Gebäudelänge und max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaus sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaus und Vorderwand des Dachaufbaus max. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte (Loggien) dürfen nur auf der Gebäuderückseite (Hof- und Gartenseite) gebaut werden.

Gauben und Einschnitte sollen vom Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut mind. 0,3 m, vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Können die geforderten Abstände nicht eingehalten werden, so sind nur Einzelgauben mit einer Maximalbreite von 1,2 m zulässig.

**b) Einfriedigungen**

- 5.3 An den Grundstücksseiten, die an Grundstücke der Lupinenstraße angrenzen, sind Einfriedigungen aus Holz, Mauerwerk oder Beton bis zu einer Höhe von 2,20 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.
- 5.4 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.

**c) Fassadengestaltung für Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind**

- 5.5 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig. Werden Schaufenster mit Metallrahmen ausgeführt, so sind diese in dunklen Farbtönen zu halten.
- 5.6 Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Glasbausteine, Beton-Ornamentsteine, Materialimitationen.

**d) Werbeanlagen**

- 5.7 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.
- 5.8 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
  - Lichtwerbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG
  - Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung
- 5.9 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.
- 5.10 Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m in den Straßenraum hineintragen.



#### IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Auf den Grundstücken Ackerstraße 19 und 21 besteht eine Baulast für 7 Stellplätze.
2. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen.
3. Die Lage der im Plan vermerkten Zufahrten zu den Tiefgaragen ist unverbindlich – sie ist auf die Gebäudegrundrisse abzustimmen –.
4. Emissionen aus Tiefgaragen sind so abzuleiten, daß eine zusätzliche Belastung umliegender Wohngebiete vermieden wird.