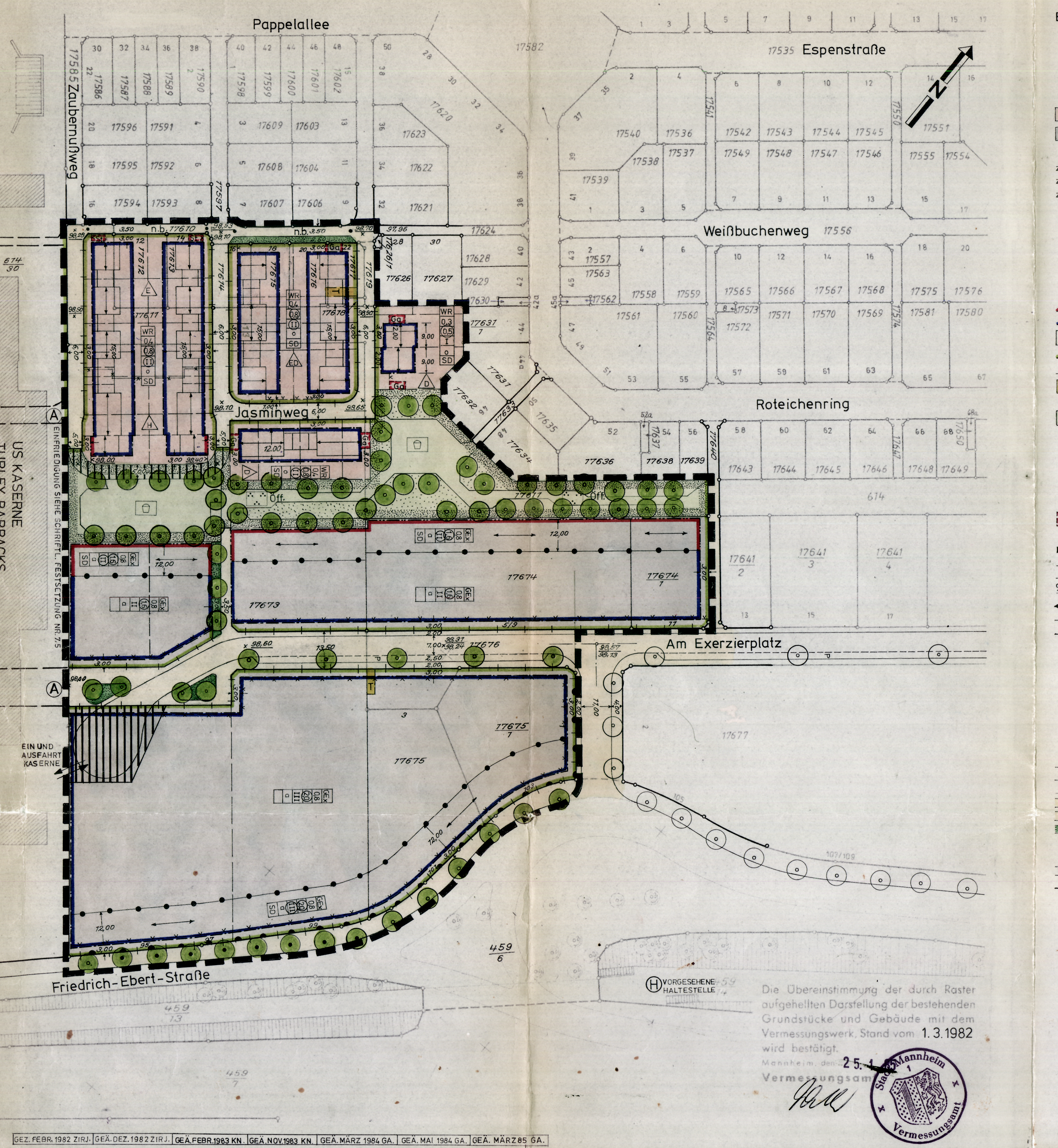

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- Wohnbaufläche
- Gewerbliche Baufläche
- WR – Reines Wohngebiet,
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) – Geschoßflächenzahl
- z.B. (II) – Geschoßzahl, zwingend
- o – Offene Bauweise
- SD – Satteldach
- GEx – Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe schriftl. Fests. Nr. 1.1 und 1.2)
- z.B. II – Geschoßzahl Höchstgrenze
- a – abweichende Bauweise (siehe schriftl. Fests. Nr. 2.1)
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Fläche für Versorgungsanlagen
- T – Trafostation
- Öff. – Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Ga – Garage, St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 98,31m ü.NN – neue Straßenhöhe z.B. 98,31m ü.NN alte Straßen- bzw. Geländehöhe
- Firstrichtung
- Einfriedigung abweichend von der Grundstücksgrenze
- als Einfriedigung sind nur Saumsteine zugelassen (Betonwerkstein 5 cm hoch)

2. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Gehwegfläche
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Fußwege
- n. b. – nur befahrbar für Not- und Rettungsfahrzeuge
- für Verkehrszwecke freizuhaltende Fläche (siehe schriftl. Hinweis Nr. 1)
- besonderer Bebauungsplan vorgesehen

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 In den GEx-Gebieten sind zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den GEx-Gebieten sind nicht zulässig:
Wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel (§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)

1.3 **Allgemein zulässig sind:**
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.4 In den GEx-Gebieten mit zweigeschossig festgesetzter Bebauung dürfen die zulässigen Wohnungen nur im Bereich des rückwärtigen 12,00 m tiefen Streifens erstellt werden. Bei nicht durchgehendem Anbau an die rückwärtige Baulinie ist auf der Grundstücksgrenze eine Einfriedigung in Form einer Mauer 2,00 m hoch zu errichten. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 73 LBO)

1.5 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. (§ 18 Bau NVO)

Höhe der baulichen Anlagen

1.6 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß bezogen auf die Gehweghinterkante und Hausmitte (der jeweiligen Hauseinheit) bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

1.7 Bei 2-geschossiger Bebauung - zwingend (II) - muß die Höhe der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) zwischen 6,00 m und 6,60 m betragen.

1.8 Bei **1-geschossiger Bebauung**, muß die Höhe der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hausmitte) zwischen 3,00m und 3,60 m betragen.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a) In den GEx-Gebieten können Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen bzw. 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.

c) Sofern jedoch mit 2-geschossigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen bzw. über 8,00 m Höhe ist nach dem zweiten Vollgeschoß in den Fällen a) **b) u. c**) zusätzlich zu der Mindestabstandsfläche von 5,00 m eine weitere Mindestabstandsfläche von 1,00 m je Vollgeschoß einzuhalten.

2.2 Ausnahmsweise können

a) straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe überschritten werden. (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BBauG)

3. GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Der Abstand zwischen Hinterkante - Gehweg und Vorderkante - Garage muß mindestens 5,00 m betragen.

3.3 Bei im Bauwich stehenden Garagen können auch Doppelstockgaragen zugelassen werden.

4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

4.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem 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

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

5. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. **4 B BauG in Verbindung mit § 73 LBO**)

5.1 Begrünung von Grundstücken in GEx-Gebieten

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Hälfte der Angrenzerlänge an öffentliche Verkehrsflächen nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Anzahl der Bäume ist auf je 24 qm dieser Fläche ein Baum nachzuweisen.

b) Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

c) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

6.1 Reihen- und Doppelhäuser müssen in Dachform, Traufhöhe, Traufausbildung und Material der Außenwände und der Dachdeckung einander angepaßt werden und bleiben.

6.2 Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° - 40° zu versehen.

6.3 Bezüglich der im WR-Gebiet für 1-geschossige Bebauung festgesetzten Wohnbaufläche wird mit Rücksicht auf die Gartenhofbebauung der daran angrenzenden Grundstücke Flst.-Nrn. 17631/1, 17631 und 17632 eine Dachneigung von 38° festgesetzt.

6.4 Im WR-Gebiet sind Einfriedigungen in Holz, Eisen oder als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.

6.5 Im GEx-Gebiet sind Einfriedigungen als Mauer oder Maschendraht, max. 2,00 m hoch, zulässig.

6.6 Auf der Grundstücksgrenze zum Kasernengelände ist ein 2,00 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.

6.7 Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6.8 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1.50 m betragen.

6.9 Die von Festsetzung Nr. 6.3 betroffene 1-geschossige Wohnbaufläche bleibt bezüglich der gartenseitigen Dachflächen von Festsetzung Nr. 6.8 ausgenommen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die ausgewiesenen Flächen sind bis zur Herstellung der mit (A) gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (besonderer Bebauungsplan) für Verkehrszwecke zu nutzen und entsprechend herzustellen.

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

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

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

5. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen in GEx-Gebieten, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen erforderlich sind, und in WR-Gebieten, soweit sie nicht für Zu- oder Abfahrten, Stell- und Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen. (§ 10 LBO)

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT

Exemplar:
STADT MANNHEIM
Fachbereich Geoinformation und Vermessung

BEBAUUNGSPLAN EHEMALIGER EXERZIERPLATZ IN NECKARSTADT-OST

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 32/28

MASSTAB 1:1000 NR. 32/28a

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 1.12.1981
BEKANNTMACHUNG Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 9.1.1982
BÜRGERBETEILIGUNG Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 9.1.1982
BEBAUUNGSPLANENTWURF Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf in der Fassung vom 11.1.1983 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.	am 21.2.1983
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 12.3.1983 vom 21.3.1983 bis 22.4.1983
SATZUNG Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 30.4.1985
INKRAFTTRETEN Durch ortsübliche Bekanntmachung am ___ ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.	am 12.10.1985

MANNHEIM, 25.1.85 DER OBERBÜRGERMEISTER I.V. [Unterschrift] BÜRGERMEISTER	MANNHEIM, 25.1.85 STADTPLANUNGSAMT [Unterschrift] STADTDIREKTOR

GENEHMIGUNGSVERMERK Nr 13-24/0215/162 Genehmigt § 11 BBauG Karlsruhe 30.9.85 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE [Unterschrift] Astor [Siegel: Regierungspräsidium Karlsruhe]	BESTÄTIGUNGSVERMERK Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt. Mannheim, 12.10.1985 STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT [Unterschrift] Langenbacher Direktor [Siegel: Stadt Mannheim 74]