

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



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.

G. Müller
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, 25.1.85


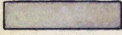












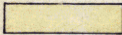

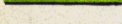


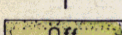






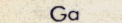


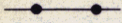
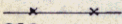
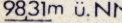

STADTPLANUNGSAMT

Wojewski
STADTDIREKTOR

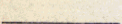

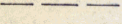
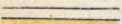

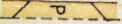



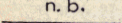
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Wohnbaufläche		
	Gewerbliche Baufläche		
z.B. 	Reines Wohngebiet,		Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe
z.B. 	Grundflächenzahl		schriftl. Fests. Nr. 1.1 und 1.2)
z.B. 	Geschoßflächenzahl		
	Geschoßzahl, zwingend	z.B. 	Geschoßzahl Höchstgrenze
	Offene Bauweise		abweichende Bauweise (siehe
	Satteldach		schriftl. Fests. Nr. 2.1)
	nur Einzelhäuser zulässig		
	nur Doppelhäuser zulässig		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	nur Hausgruppen zulässig		
	Baulinie		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten		
	Fläche für Versorgungsanlagen		
	Trafostation		
	Öffentliche Grünfläche		
	Parkanlage		
	Spielplatz		
	Bäume zu erhalten		
	Bäume zu pflanzen		
	Umgrenzung von Flächen für Garagen		
	Garage, St Stellplätze		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
	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 BauNVO)

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 3,00 m 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 Mindestabstandsfläche 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) und 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 $\frac{1}{3}$ 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 BBauG in Verbindung mit § 73 LB0)

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)

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1.3.1982
wird bestätigt.

Mannheim, den 25.1.85
Vermessungsamt



GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/0215/162

Genehmigt § 113 BauG
Karlsruhe, 30.9.85

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
KARLSRUHE

Astor
Astor



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt.

Mannheim, 12.10.1985

STADT MANNHEIM
BAUVERWALTUNGSAMT

Langenbacher
Langenbacher
Direktor

