

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO; § 39h Abs. 1 BBauG)

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Besonderes Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Kerngebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
	Geschlossene Bauweise
	offene Bauweise
	Firstrichtung bzw. Hauptgebäuerichtung
	Baulinie
	Baugrenze
	Gemeinbedarfsfläche
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Fernmeldeamt
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt
	Bäume zu erhalten
	Bestehende und zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen)
	Bäume zu pflanzen (s.3.Hinweise) Bäume zu entfernen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Garagen
	Gemeinschaftsgaragen
	Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Traufhöhe max. 19,50m (Höchstgrenze)
	Erhaltungsbereich nach § 39h Abs. 1 BBauG
	Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 4.1

1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- 1.1 Denkmalschutz
- 1.1.1 Bei den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden bedürfen bauliche Veränderungen gemäß § 7 Abs. 3, § 8 und § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.
- 1.1.2 Die Ausweisung D (Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG) auf dem Grundstück Karl-Ludwig-Straße Nr. 35 gilt nur für den Jugendstilzaun und das Gartenportal.

2. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung i. S. § 12 DSchG B-W
- D Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG B-W i.V.m. § 8 DSchG B-W

3. HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	Fahrbahn
	Gehweg
	Baumstreifen
	Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
	Zahl der Vollgeschoße bei vorh. Bebauung
	Bestehendes Gebäude
	Flachdach vorhanden
	Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können wegen der vorhandenen Straßenleuchten variieren.

1. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 BauNVO und § 39h Abs. 1 BBauG)

- 1.1 Gemäß §§ 4, 4a und 7 BauNVO sind im Bebauungsplan 41/8b Flächen als WA-, WB- und MK-Gebiete ausgewiesen.
- 1.1.1 Nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

A

1. Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 80 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

B

1. Zulässig sind Wohngebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 70 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

C

1. Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, in denen der Anteil der Wohnungen mindestens 20 % der Gesamtgeschoßfläche betragen muß.
2. Zulässige Nutzungen der Restanteile: Wohnungen, Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 4.2 BauNVO).

Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

- 1.1.2 Ausnahmsweise sind für das WA-Gebiet Anlagen für Verwaltungen zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 1.2 Traufhöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die angegebenen Traufhöhen für das MK-Gebiet zwischen Otto-Beck-Straße, Karl-Ludwig-Straße, Maximilianstraße und Erzberger Straße sind, gemessen zwischen den Schnittpunkten Dachhaut/Außenkante Wand und Außenkante Wand/Gehweghinterkante Höchstgrenzen. Sie können unterschritten, aber nicht überschritten werden.

- 1.3 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl kann in den MK-Gebieten und in dem WA-Gebiet entsprechend der Flächen notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um 0,7.

- 1.4 Bei Grundstücken mit unter dem Straßenniveau liegenden Gartenflächen sind im Untergeschoß die zum Garten hin orientierten Geschoßflächenanteile nutzbar und anrechenbar, wenn sie die Anforderungen nach § 65 LBO erfüllen.

- 1.5 In dem umgrenzten Erhaltungsbereich sollen die Fassaden zur Sophienstraße und Mollstraße erhalten werden, weil sie das Ortsbild und die Stadtgestalt der Oststadt prägen und weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (§ 39h Abs. 3, Nr. 1 und 2).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Gebieten mit offener Bauweise darf die Straßenfront eines Gebäudes höchstens 30 m betragen.

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

- 3.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuerrichtenden Verbrennungsanlagen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Daseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG). Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

4. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BBauG)

- 4.1 Auf den mit X gekennzeichneten Bauflächen sind an solchen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden).
- 4.2 Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen hat über dem Dach des dazugehörenden Gebäudes zu erfolgen.

5. BEGRÜNDUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 5.1 Im Vorgartenbereich sind Stellplätze unzulässig.

- 5.2 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

- 5.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 6.1 Zulässig sind ausbaufähige anrechenbare Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von max. 40°.
- 6.2 Dachgauben sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Gauben insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- 6.3 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 6.4 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, aufzustellen.
- 6.5.1 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 6.5.2 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

7. SCHRIFTLICHE HINWEISE

Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Gebäude und Gehweg als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen. (§ 10 LBO)

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN WERDERSTRASSE, KOLPING-
STRASSE, OTTO-BECK-STRASSE
UND AUGUSTA-ANLAGE

MASSTAB 1:1000

NR. 41/8b

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 6. 6. 73

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 6. 5. 82

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 6. 5. 82

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 7. 2. 84

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigelegter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (16) BBauG ausgelegen.

am 22. 2. 84
vom 1. 3. 84
bis 2. 4. 84

SATZUNG

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 30. 4. 85

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

am 12. 10. 1985

MANNHEIM 18.01.85

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.V.
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM 18.01.85

STADTPLANUNGSAMT

STADTDIREKTOR

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgetheilten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 4. 1982 wird bestätigt.

Mannheim, den 11. 1. 85

Vermessungsamt



GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/0214/231

Genehmigt 11. 1. 85

Karlsruhe: 30. 9. 85

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

KARLSRUHE

Astor



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Mannheim, 12. 10. 1985

STADT MANNHEIM

BAUVERWALTUNGSAMT

Langenbacher

Direktor

