

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der ~~vorstehenden~~ Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den **01. Okt. 1987**

Der Oberbürgermeister



- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§9 Abs.1 und 7 BBauG in Verbindung mit §73 LBO)
- WA Wohnbaufläche
  - 04 Allgemeines Wohngebiet
  - z.B. 10 Grundflächenzahl
  - z.B. III Geschosflächenzahl
  - g Zahl der Vollgeschosse
  - SD Geschlossene Bauweise, ☐ Offene Bauweise
  - Satteldach (siehe schriftliche Festsetzung Nr.6.1)
  - Firstrichtung
  - Baugrenze
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - P Öffentliche Parkfläche
  - Ein- und Ausfahrten
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Trafostation
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - off Öffentliche Grünfläche
  - priv Private Grünfläche
  - Spielplatz
  - Dauerkleingärten
  - Bäume zu erhalten (siehe schriftliche Festsetzung Nr.5.3)
  - Bäume zu erhalten
  - Bäume zu pflanzen
  - Bäume zu entfernen
  - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze bzw. Garagen
  - St Stellplatz, St Stellplatz (siehe schriftliche Festsetzung Nr.5.4 und Hinweis Nr.3)
  - Ga Garage
  - Mit Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - G Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises
  - F Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises
  - L Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
  - Einfriedigung nur als Saumstein bzw. abgesenkter Randstein
  - Einfriedigung (siehe schriftliche Festsetzung Nr.6.4)
  - Einfriedigung (siehe schriftliche Festsetzung Nr.6.4)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Fahrbahn
- G Gehweg
- R Radweg
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrün
- Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr (gesondertes Planfeststellungsverfahren)
- bestehendes Gebäude
- zu beseitigendes Gebäude
- ③ Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
- n.b.(N)(A) nicht befahrbar, ausgenommen Notfahrzeuge(N) und Anlieger(A)
- umlegbarer Absperrpfosten
- vorhandener Zaun abweichend von der bestehenden Grundstücksgrenze
- Freileitung
- Abwasserleitung

**III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Im WA-Gebiet sind die gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) darf folgende Maße nicht überschreiten:
- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 2-geschossige Gebäude | max. 6,60m  |
| 3-geschossige Gebäude | max. 11,00m |
- 1.3 Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Gehweg (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) darf folgende Maße nicht überschreiten:
- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 2-geschossige Gebäude | max. 0,50m |
| 3-geschossige Gebäude | max. 1,35m |
- 1.4 Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des §9 Abs.1 Nr.22 BBauG hinzuzurechnen. (§21a Abs.2 BauNVO)

**2. BAUWEISE** (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

- 2.1 Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen mit einer maximalen Breite von 3,00m um 2,70m überschritten werden.

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

- 3.1 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).

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

- 4.1 Für die Neubebauung, die innerhalb einer Abstandsfläche von 25,00m ab Straßenmitte der Oberen Riedstraße bzw. 40,00m ab Schnittpunkt der Straßenachsen Obere Riedstraße/Hessische Straße liegt, sind auf der der Lärmquelle zugewandten Seite Schallschutzfenster einzubauen.

**5. GRÜNORDNUNG** (§9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

- 5.1 Die Flächen um Gemeinschaftsanlagen (z.B. Mülltonnenplätze, private Spielplätze usw.) sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sollen standortgerechte Baum- und Straucharten gewählt werden.
- 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Ein- und Ausfahrten, Stellplatzflächen, private Wegeflächen oder als Hauszugänge benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 5.3 Die mit ③ gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- 5.4 Die mit St gekennzeichneten Stellplätze sind mit einer wassergebundene Decke herzustellen.

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

- 6.1 Satteldächer sind bei der 1- und 2-geschossigen Bebauung mit einer Neigung von 30°-35° und bei der 3-geschossigen Bebauung mit einer Neigung von 40°-45° zu versehen.
- 6.2 Die zusammenhängenden 3-geschossigen Hauszeilen müssen in Dachform, Traufausbildung und Material der Außenwände und der Dachdeckung einander angepaßt werden und bleiben.
- 6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Länge darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zum freistehenden Gebäudeende muß mindestens 1,00m betragen.
- 6.4 Soweit für straßenseitige Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien) keine Saumsteine festgesetzt sind, sind Einfriedigungen in Holz, Eisen, Mauerwerk oder als Hecke zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ohne Signatur 2,20m, mit der Signatur 0,80m nicht überschreiten.

**IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen und gärtnerisch angelegt und unterhalten werden sollen, soweit

2. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hauszeile.
3. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung ausgewiesenen Stellplätze können auch als Besucherparkplätze genutzt werden.
4. Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen in der Oberen Riedstraße bzw. im Freien Weg ist folgendes zu beachten:  
„Bei Unterschreitung von 1,50m zwischen Versorgungsleitung und geplantem Baum, ist ein lichter Abstand von 0,50m ab Außenkante der Leitung eine Betonplatte für Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowie als Wurzelschutz der Leitung vorzusehen. Der Baum kann unmittelbar hinter der Betonplatte angepflanzt werden.“

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

Nr. -----  
Genehmigt  
Karlsruhe: .....  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
KARLSRUHE

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Die Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes wird hiermit  
bestätigt **16. Okt. 1987**  
Mannheim: .....  
STADT MANNHEIM  
BAUVERWALTUNGSAMT



**STADT MANNHEIM**  
STADTPLANUNGSAMT



**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET  
AN DER OBEREN RIEDSTRASSE  
ZWISCHEN DEN STRASSEN FREIER WEG  
UND NEUES LEBEN IN WALDHOF - OST  
TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 59/4 UND NR. 73/6  
MASSSTAB 1:1000 NR. 59/12**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNG**  
Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am **17.7.1984**
- BEKANNTMACHUNG**  
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht. am **30.4.1985**
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht. am **30.4.1985**  
vom **13. 5.1985**  
bis **24. 5. 1985**
- BEBAUUNGSPLANENTWURF**  
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom **4.8.86** zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen. am **4.11. 1986**
- 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 **7.11.1986**  
vom **17.11.1986**  
bis **17.12.1986**
- SATZUNG**  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen. am **28.4.1987**
- INKRAFTTRETEN**  
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden. am **16. Okt. 1987**

MANNHEIM, **04. Aug. 1986**

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.V.

MANNHEIM, **4.8.1986**

STADTPLANUNGSAMT