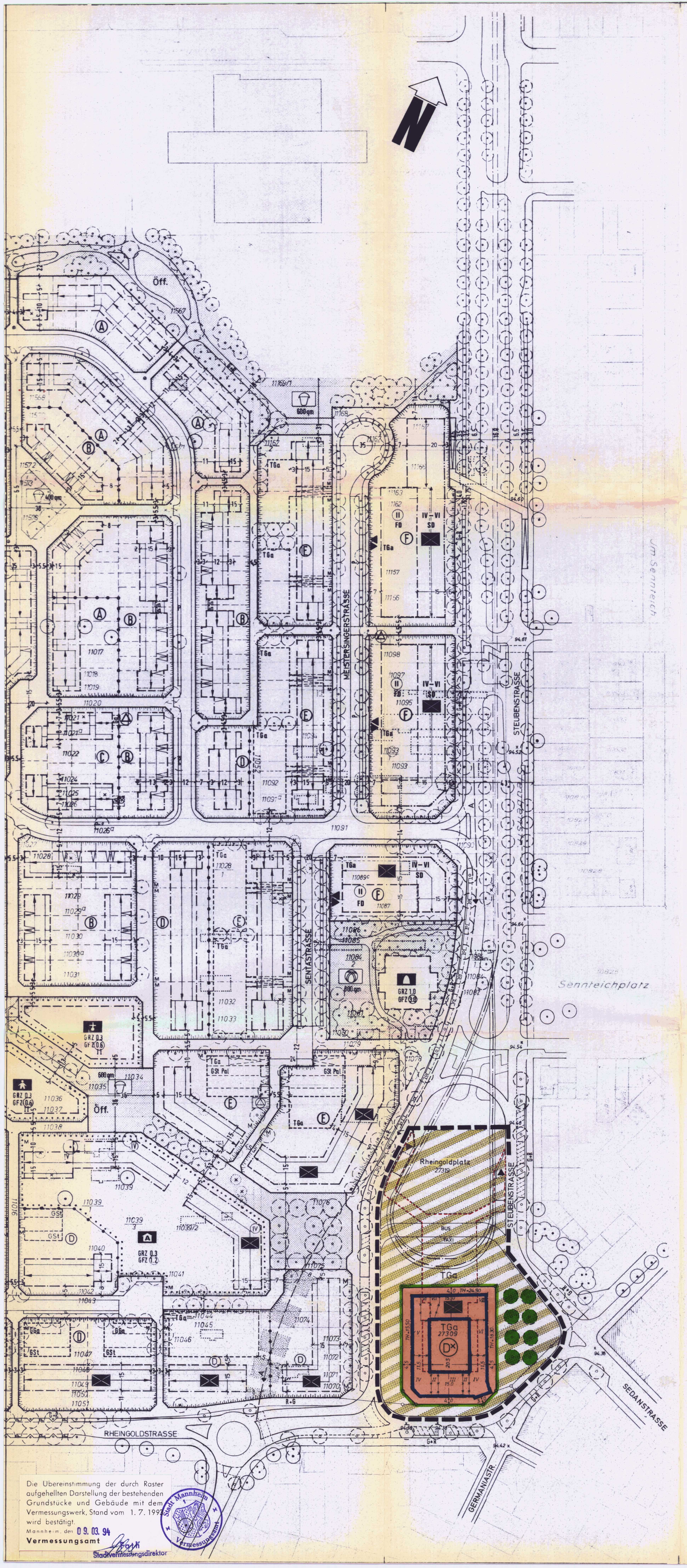

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 7. 1993 wird bestätigt.
Mannheim, den 09. 03. 94
Vermessungsamt
Stadtvermessungsdirektor

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 (1) 1. und 2. BauGB,
§ 16 (2) BauNVO i.V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets-bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise / Höhen	max. Schnittpunkt (s. Ziff. 5.1)
A	WR	0,3	(0,8)	II	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	6,25 m
A*	WR	0,3	(0,8)	(II)	nur Hausgruppen zulässig	6,25 m
B	WR	0,4	(0,9)	(II)	g geschlossene Bauweise	6,25 m
C	WR	0,3	(0,8)	(II)	a abweichende Bauweise	6,25 m
D	WA	0,4	(1,1)	(III)	g	9,75 m
D*	WA	1,0	(3,0)	(II) - (VIII)	g TH: N / W / O	24,50 m / 15,50 m / 18,30 m
E	WA	0,4	(1,4)	(IV)	g	12,50 m
F	MK	0,8	(2,4)	(II) / IV–VI	g / g	7,00 m / 12,50m – 18,00m

1.1 Auf dem mit Z gekennzeichneten Grundstück sind im Erdgeschoß ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig (§ 3 (3) BauNVO).

1.2 Im MK-Gebiet (§ 7 BauNVO) sind zulässig:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
d) sonstige Wohnungen ab dem 3. Obergeschoß

1.3 Im MK-Gebiet sind nach § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:
a) Einzelhandelsbetriebe größer als 1 200 qm Geschoßfläche
b) Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie sonstige Gewerbebetriebe mit gleichartigen Angeboten wie: Automatenspielhallen, Spielcasinos; Peepshows und Video-Peepshows; Sex-Shops, Videotheken und andere Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden.
c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
d) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.4 In dem mit D* gekennzeichneten WA-Gebiet sind ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5 Bei den mit (F) gekennzeichneten Flächen kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstücks.

1.6 In den Gebieten, für die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, können Gebäude - soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen - auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwich von 3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).

1.7 Ausnahmsweise können
a) Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe - höchstens jedoch um 2,00 m -
b) rückwärtige Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31(1) BauGB)

1.8 Die im Bebauungsplan als Tiefgarage ausgewiesene Fläche können die zulässige GRZ um bis zu 50 % erhöhen.

2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

2.1 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 und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig
(§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Doppelstockgaragen sind generell zulässig.

2.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterkante Verkehrsfläche und Vorderkante Garage 5,00 m betragen.

2.4 Garagenrampen mit Neigung größer als 10 % sind für Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.

2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 25 BauGB)

3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

3.4 Die Flachdächer sind intensiv zu begrünen.

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) 26 BauGB (Siehe Hinweis Ziffer 7)

5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1 Die unter 1 angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit), dürfen nicht überschritten werden.

5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Gehweg- darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

6.1 Aneinandergebaute Häuser und in der abweichenden Bauweise errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Traufbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.

6.2 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.

6.3 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der Erdgeschoßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im seitlichen Grenzabstand.

6.4 In GE -Gebieten sind Einfriedigungen als Maschendraht 2,00 m hoch in Hecken eingewachsen, 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6.5 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in Maschendraht bis 1,00 m Höhe in Hecken eingewachsen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

6.6 Bei Straßenbegrenzungslinien, die nicht mit einer Signatur gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.

6.7 Die mit y gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze müssen gegenüber privaten Grundstücken durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt werden.

6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Platzanlagen abzustimmen.

6.9 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).

7. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO_2-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Auf den mit ☒ gekennzeichneten Bauflächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) 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.) § 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB

8.2 Das Niederschlagswasser der nichtüberbauten Grundstücksflächen, sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen, ist zur Oberflächenversickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile und die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
3. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
4. Die zur Bedarfsdeckung des Wohngebiets Niederfeld III und IV notwendigen Kinderspiel- und Bolzplätze sind mit dem Kennzeichen (x) im Bebauungsplan Stollenwörthweiher Nr. 82/16 planungsrechtlich ausgewiesen.
5. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 Jahre beobachteter Zeitraum des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91,00 ü. NN). Überschreitungen sind im Extremfall möglich.
6. Die künftigen Straßenhöhen werden sich in einem Bereich von plus 93,50 bis plus 94,00 m ü. NN bewegen. Es ist mit einer mittleren Höhe von 93,80 m zu rechnen.
7. Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
8. Zu Trinkwasserzwecken darf Grundwasser nicht gefördert werden.

ÜBERSICHTSKARTE

GEZ. NOV.1993 GA.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Kerngebiet (MK)
- IV–VI: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Hochstgrenze
- (II): Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- g: Geschlossene Bauweise
- a: Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.5)
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze öffentlicher Grünflächen
- Satteldach mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung, Dachneigung 40°
- FD / TO: Flachdach / Tonnendach
- Z: Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.1)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- (A): Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.)
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Altenheim
- Schutzraum
- PWW: Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld I, II (Belmisch- u. Reduzierstation)
- Verkehrsfläche
- P: Öffentliche Parkfläche
- W: Wendeplatz
- G+R: Gehweg / Radweg
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
- Pfosten (umlegbar)
- 94.52: Alte Straßen- bzw Geländehöhe
- TH: Traufhöhe (z.B. TH 24,50m über Gehweg)
- Parkanlage
- Öff.: Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platzanlagen
- Pr.: private Grünfläche
- Öff.: Sportflächen
- 400 qm: Sand- und Gerätespielplatz, Flächenbedarf
- 800 qm: Jugendspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Zu pflanzender Laubbaum, ungefährer Standort
- Zu pflanzender hochstämmiger und breitkroniger Laubbaum, ungefährer Standort
- Entfallender Baum
- Zu erhaltender Baum
- ND: Naturdenkmal
- Vorhandenes bzw. zu pflanzendes Gehölz
- Einfriedigung: mit lebender Hecke eingewachsener Drahtzaun, max. 1,80 m Höhe
- Abzubrechendes Gebäude
- Böschungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga: Garage außerhalb der überbaubaren Flächen
- GGa: Gemeinschaftsgaragen
- >: Garage im Gebäude
- Gst: Gemeinschaftsstellplätze
- Gst Pal.: Zweigeschossige Parkpalette
- TGa: Tiefgarage
- M: Standort für Müllsammelbehälter
- A: Abwasserkanal
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung anderer unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Querverbindung für Notfahrzeuge (befestigt)
- ▲▼ Ein-und Ausfahrt Tiefgarage

BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

RHEINGOLD – CENTER IN MANNHEIM – NIEDERFELD

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82/13

MASSSTAB 1 : 1000 — NR 82/13d

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs 1 BauGB)	am 9.11.1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 12. 11. 1993
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 1 BauGB)	
Planauslegung	vom —— bis ——
Bürgerversammlung	am 25.11. 1993
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs 1 BauGB)	am 1.12.1993
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan + Begründung (Stand 199)	am 9.11. 1993
Öffentliche Bekanntmachung	am 12. 11. 1993
Planauslegung	vom 22.11. bis 6.12.1993

Mannheim, den 28.10.1993 — STADTPLANUNGSAMT STADTDIREKTORIN

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den 199

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 28.10.1993) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 1.3.1994 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 14.03. 1994 — Mannheim, den 14.03.1994
OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 18.03. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 29.03.1994 — BAUVERWALTUNGSAMT