

STADT MANNHEIM ²

A. BEBAUUNGSPLAN 41.8 c.1

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung (gem. § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO)

"SPINOZASTRASSE"

IN MANNHEIM - OSTSTADT

(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 41.8 c)

MASSSTAB 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 13.07.2004

Öffentliche Bekanntmachung

am 22.07.2004

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 02.08.2004 bis 13.08.2004

Bürgerversammlung

am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 29.07.2004 bis 31.08.2004

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 18.01.2005

Plan + Begründung (Stand : 10.12.2004)

Öffentliche Bekanntmachung

am 27.01.2005

Planauslegung

vom 07.02.2005 bis 07.03.2005

Mannheim, 20.10.05

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe ,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzungen (Stand: 12.04.2005)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
04.10.2005 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 31.10.2005

Mannheim, 28.10.2005

OBERBÜRGERMEISTER

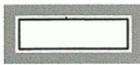
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am
10.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, 11.11.2005

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

I - ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. Nr. 1 - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

WR

Reines Wohngebiet gem. Textziff. A 1.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

FH Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Textziff. A 2.

TH Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gemäß Textziff. A 2.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

 Baugrenze

 Baulinie

a abweichende Bauweise gem. Textziff. A 3.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB

D

Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG B-W im.V.m. § 8 DSchG B-W

III - HINWEISE

 Grundstücksgrenze vorhanden



Gebäude (Wohnhaus) vorhanden



Gebäude (Garage) vorhanden



Baum im Straßenraum vorhanden

Art der baul. Nutzung	GRZ
zulässige Gebäudehöhen	
Bauweise	Bauweise

Schema Nutzungsschablone

Die nachfolgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. 8c.1 "Spinozastraße" ersetzen die bisher gültigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 41.8 c "Für das Gebiet zwischen Otto Beck Straße, Luisenpark, Schubertstraße und Augustaanlage" in Mannheim Oststadt. Eine Gegenüberstellung der alten und neuen Festsetzungen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

A FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

(Beschlussanlage 3)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe bei Flachdächern darf 8,0 m, die maximale Firsthöhe 16,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die OK Gehweg in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Das zulässige Maß für Gebäudehöhen bei Flachdächern darf im Rahmen der unter B 1.2 festgesetzten "abweichenden Dachformen" erhöht werden.

A 3. Bauweise - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch nur Gebäude mit Längen bis max. 30 m zulässig.

A 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen mind. 600 m² groß sein.

A 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Ab einer Größe des Baugrundstücks von 1.000 m² sind max. 3 WE je Wohngebäude, ab einer Größe von 1.200 m² max. 4 WE je Wohngebäude zulässig.

Für Doppelhäuser sind unabhängig von der Grundstücksgröße max. nur 2 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

A 6. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**A 6.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) auf Gehwegniveau nicht zulässig.

A 6.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) nicht zulässig.

A 6.3 Stellplätze

Stellplätze sind in der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) auf Höhe des Straßen-/Gehwegniveaus zulässig, wenn eine durchgehende geschlossene Einfriedung als Mauer, Zaun oder Hecke mit Tor in einer Höhe von mind. 1,5 m auf der Grundstücksgrenze zum Gehweg errichtet wird.

Stellplätze (auch über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl hinaus) oder Stellplatzanlagen (z.B. mechanisch versenkbare Stellplatzanlagen) sowie ihre Zufahrten und Zugänge sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) auch unterhalb des Geländeneiveaus (Höhe Gehweg) zulässig, wenn eine durchgehende geschlossene Einfriedung als Mauer, Zaun oder Hecke mit Tor in einer Höhe von mind. 1,5 m auf der Grundstücksgrenze zum Gehweg errichtet wird.

A 7. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. 8c.1 "Spinozastraße" ersetzen die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. 41.8 c "Für das Gebiet zwischen Otto Beck Straße, Luisenpark, Schubertstraße und Augustaanlage" in Mannheim Oststadt. Eine Gegenüberstellung der alten und neuen örtlichen Bauvorschriften ist der Begründung als Anhang beigelegt.

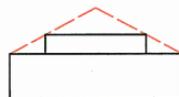
B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBO (Beschlussanlage 4)

B 1. Dächer

B 1.1 Zulässig sind auch als Vollgeschosse ausbaufähige Mansard-, Walm- und Satteldächer.

B 1.2 Abweichende Dachformen

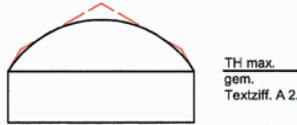
Flachdächer sind zulässig. Mit Dachgeschossen darf die Umrisslinie (im Schnitt) des max. zulässigen Satteldaches nicht überschritten werden.



TH max.
gem.
Textziff. A 2.

zulässiges Dachgeschoss mit Flachdach: nur innerhalb des Umrisses des max. zulässigen Satteldachs/ Walmdachs

Analog dürfen Tonnendächer die Umrisslinie (im Schnitt) des max. zulässigen Mansarddachs nicht überschreiten.



zulässige Tonnendachgeometrie: nur innerhalb des Umrisses des max. zulässigen Mansarddachs

B 1.3 Bei Mansarddächern ist einzuhalten:

- a) Neigung des steileren Dachteiles 60°-70° max.
- b) Neigung des flacheren Dachteiles 30° max.
- c) Der Traufpunkt ist so auszubilden, dass die Außenkante der Außenwand mit konstruktiven Teilen des Daches - z.B. Sparren - nicht überschritten wird.

B 1.4 Bei Walm- und Satteldächern ist eine Dachneigung von max. 45° einzuhalten.

B 1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jedes einzelnen Dachaufbaus 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten - gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaus und Vorderwand des Dachaufbaus - darf max. 1,8 m betragen. Ausnahmsweise können auch bei einzelnen Dachaufbauten in stehenden Rechteckformaten größere Höhen zugelassen werden. Die Schnittpunkte der Dachaufbauten mit der Dachfläche müssen einen Mindestabstand von 1 m zu Ortgang, First, Traufe und Graten aufweisen. Aus Zwerchgiebeln resultierende Traufhöhenüberschreitungen sind zulässig.

B 1.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.

B 2. Müllbehälter

Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ebenerdig aufzustellen.

B 3. Einfriedungen

B 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Räumen und Straßen sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,7 m zulässig. Einfriedungen mit Toranlagen müssen eine Höhe von mind. 1,5 m haben.

Einfriedungen über 1,7 m bis max. 2,2 m sind zulässig, wenn in der Zone zwischen 1,7 m und 2,2 m der flächige Materialanteil bis zum oberen Abschluss der Einfriedung 50 % nicht überschreitet.

B 3.2 Vorhandene Einfriedungen sind zu erhalten und zu pflegen.

B 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**B 4.1 Gestaltung der Vorgartenzone - Versiegelung**

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) darf nicht mehr als 50 % versiegelt werden.

B 4.2 Gestaltung der Vorgartenzone - Geländeneiveau

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie (Vorgarten) ist auf Gehwegniveau anzulegen. Abgrabungen für Stellplätze oder Stellplatzanlagen unterhalb des Geländeneiveaus gem. Ziff A 6.3 sind zulässig.

B 4.2 Geländehöhe gartenseitiger Abschlusspunkt Gelände/Baukörper

Der gartenseitige Anschlusspunkt Gebäudeaußenwand/Gelände darf nicht mehr als 3,5 m unter der OK Gehweg in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen soweit die natürliche Geländesituation hiervon nicht abweicht.

Die nachfolgenden Schriftlichen Kennzeichnungen und Hinweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. 8c.1 "Spinozastraße" ersetzen die bisher gültigen schriftlichen Kennzeichnungen und Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 41.8 c "Für das Gebiet zwischen Otto Beck Straße, Luisenpark, Schubertstraße und Augustaanlage" in Mannheim Oststadt. Eine Gegenüberstellung der alten und neuen schriftlichen Kennzeichnungen und Hinweise ist der Begründung als Anhang beigelegt.

C SCHRIFTLICHE KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE
(Beschlussanlage 3)**C 1. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

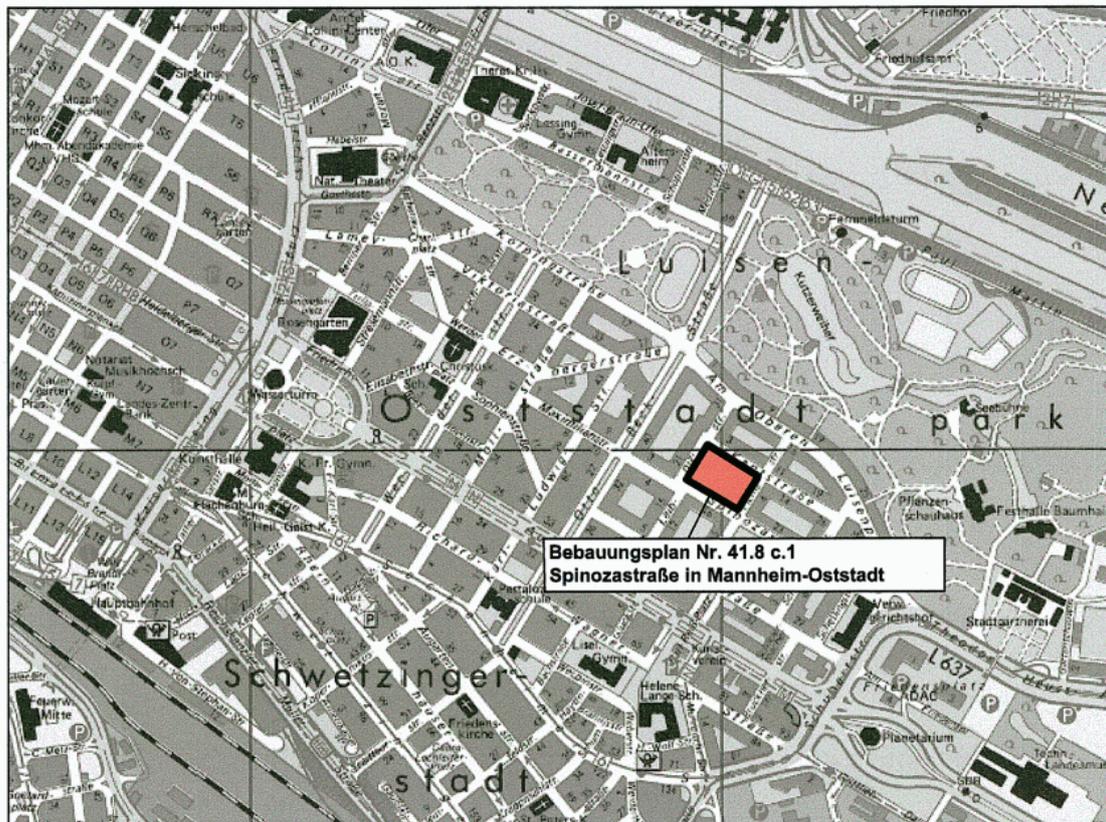
C 2. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.

C 3. Kampfmittel

Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.
Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind unbedingt entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) ist möglich. (Tel.: 07 11/74 51 92-13). Kann der Kampfmitteldienst nicht tätig werden, sind private Firmen zu beauftragen. Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich für Sicherheit und Ordnung unter Tel.: 06 21/2 93-21 89 erfragt werden.

ÜBERSICHTSPLAN



Amtliche Stadtkarte Mannheim - Ausschnitt o.M.

Planfassung für die Ausfertigung.

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 397/2005

Im AUT am 27.09.2005

Im GR am 04.10.2005

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 BGBl. I 2414; geändert durch Art. 2 G v. 3.5.2005 BGBl. I 1224

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

 STADT MANNHEIM ² Projektleitung: Frau Leible
 STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR DIPL.-ING. PETER FISCHER Feldbergstraße 18-20 68163 Mannheim Projektbearbeitung: Herr Fischer / Frau Klingmüller
Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom <u>24. OKT. 2005</u> wird bestätigt.  Fachbereich Geoinformation und Vermessung Fath Etd. Stadtvermessungsdirektor 
 