

BEBAUUNGSPLAN

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



**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
MÜLHAUSER STR. UND ERSTEINER STR.
IN MANNHEIM-FRIEDRICHSFELD**

**-TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66/8 -
(„WASSERLOCH“ UND „DREI BÄUME“)**

MASSSTAB 1:500

NR. 66/8d

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am **10.7.1990**

Öffentliche Bekanntmachung

am **13.7.1990**

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom -- bis --

Bürgerversammlung

am --

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs.1 BauGB)vom **18.9.89** bis **23.10.89****+ 26. Juli 1990**

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am **10.7.1990**

Öffentliche Bekanntmachung

am **13.7.1990**

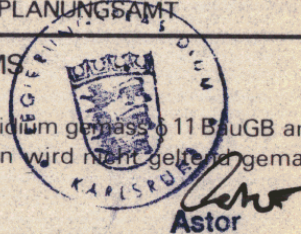
Planauslegung

vom **23.7.90** bis **23.8.90**Mannheim, den **05.02.90**

i.V. Schmidt-Roedter
STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den **23. April 1991**

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 5.2.90) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 18.12.90 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den **29. April 1991**Mannheim, den **29. April 1991**

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am **17. Mai 1991** rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den **17. Mai 1991**








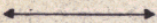










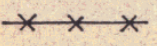

BAUVERWALTUNGSAMT




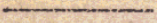
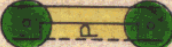
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Wohnbaufläche	
	Reines Wohngebiet	
	Grundflächenzahl	
z.B. 	Geschoßflächenzahl	
z.B. 	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	Firstrichtung	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	 Baulinie
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
Ga	Garagen, St Stellplätze	
	Bäume zu pflanzen	 Bäume zu erhalten
	Bei Neubebauung entfallende Bäume	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung	
x z.B. 103,42m ü NN	Alte Straßen bzw. Geländehöhe	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
M	Müllbehälter
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Parkstreifen

3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

◇ — ◇ — ◇	unterirdische Versorgungsleitung
W	Wasserleitung
A	Abwasserleitung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 In dem mit (WR) gekennzeichneten Wohngebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 3 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen geringfügig überschritten werden

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller - Rohdecke und OK Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.

4.2 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut - darf

3,60 m - 3,90 m 1-geschossige Gebäude

6,20 m - 6,60 m 2-geschossige Gebäude

nicht unter- bzw. überschreiten.

5. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Pro Wohneinheit sind 2 Garagen oder 2 Stellplätze zu errichten.

6. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

6.1 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

6.2 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen.

7. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° - 35° festgesetzt.

7.2 Die Dächer von Garagen sind als Satteldächer (30° - 35°) auszubilden und in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

7.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/2 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues, max. 1,50 m betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten 0,20 m.

Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

7.4 Einfriedigungen sind auf der Straßenseite zulässig (kein Maschendraht u. ä.) und gegen öffentliche Bereiche untereinander anzupassen. Ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten, wobei massive Sockel max. 0,25 m hoch ausgeführt werden dürfen.

8. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

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

8.1 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.

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.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

Schriftliche Hinweise

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Die vereinzelt eingetragenen höchst zulässigen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
4. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom **9. 10. 1989** wird bestätigt.

Mannheim, den

Vermessungsamt