

BEBAUUNGSPLAN

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



FÜR DAS GEBIET ÖSTL. DES FÜRSTENWALDER WEGES ZWISCHEN DEN STRASSEN „AUF DER VOGELSTANG“ UND EBERSWALDER WEG IN MANNHEIM-VOGELSTANG

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.75/1, TEIL 1
MASSTAB 1: 500

NR.75/20

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 11. 10. 1988

Öffentliche Bekanntmachung

am

—

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) *

Planauslegung

vom — bis —

Bürgerversammlung

am 9. 11. 1988

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

vom 31.10.88 bis 2.12.1988
15.6 4.8 1989

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am 11. 10. 1988

Öffentliche Bekanntmachung

am 21. 10. 1988

Planauslegung

vom 31.10.88 bis 2.12.1988
22.1.1990 23.2.1990

Mannheim, den 26.9.1989

STADTPLANUNGSAMT

Wajewski

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

- SIEHE NEBENSTEHENDEN VERMERK

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 26.9.1989) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 19.6.1990 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 10. Okt. 1990

Mannheim, den 10. Okt. 1990

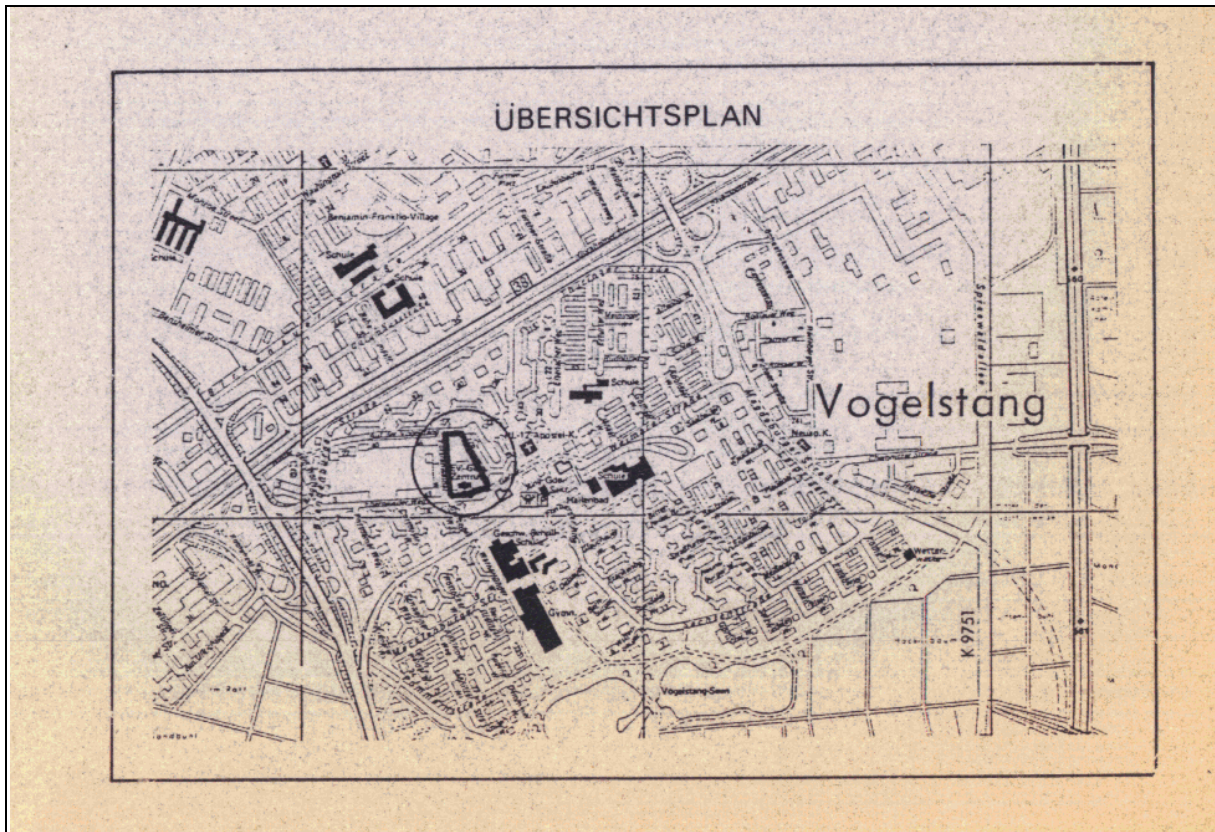
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 19. Okt. 1990 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 19. Okt. 1990

BAUVERWALTUNGSAMT



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LB0)



Wohnbaufläche

Gemeinbedarfsfläche

IV

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

z.B. 0,8

Grundflächenzahl

z.B. (2,0)

Geschoßflächenzahl

FD

Flachdach (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 3.1)



Baugrenze

Straßenverkehrsfläche



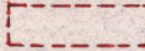
Straßenbegrenzungslinie



Bäume zu pflanzen



Bäume zu erhalten (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 2.3)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

TGA

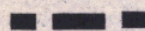
Tiefgarage (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 4.2, 4.3, u. 5.2)

GST

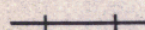
Gemeinschaftsstellplätze

GGA

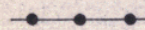
Gemeinschaftsgaragen



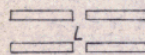
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



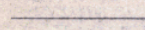
Einfriedigung nur als Saumstein



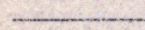
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



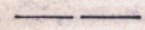
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

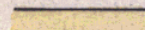
vorhandene Grundstücksgrenze



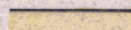
aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



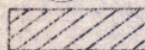
Gehweg



Fahrbahn

(2)

Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung



bestehende Gebäude

()

bestehende Gebäudenutzung

D=18 St

Zugehörigkeit: Wohnblock = Stellplatz



Zu- und Abfahrten (siehe auch schriftl. Festsetzung Nr. 4.2)

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

1.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschößflächenzahl entsprechend den Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

1.3 Post und Arztpraxen sind nur entlang dem Fürstenwalder Weg zulässig, wobei die Post vorrangig im Erdgeschoß unterzubringen ist.

2. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB)

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Ein- und Ausfahrten, Stellplatzflächen, private Wegeflächen oder als Hauszüge benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

2.2 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke herzustellen, soweit sie nicht von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgeben sind.

2.3 Die innerhalb der überbaubaren Fläche vorhandenen Bäume, Großsträucher u. Hecken sind zu erhalten, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen. Ausnahmsweise gilt diese Festsetzung auch für nicht überbaubare Flächen, wenn diese mit Leitungsrechten versehen sind.

2.4 Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25cm (ca. 8cm Durchmesser) zu verwenden.

2.5 Pro 100 qm Hoffläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumart ist mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

- 2.6 Die Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.7 Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 qm sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.
3. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- 3.1 Außer Flachdächern sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° hinter einer Blende zulässig.
- 3.2 Bei der Anlage eines Posthofes ist dieser mit einer zu begrünenden Einfriedigung aus Holz oder Mauerwerk zwischen 1,80m und 2,20m Höhe zu umgeben.
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 4.1 Ebenerdige Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind nur in den dafür gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- 4.2 Die Stellplatzverpflichtung ist - wenn sie oberirdisch nicht erfüllt werden kann - in einer Tiefgarage zu erfüllen. Die Zufahrt zur Tiefgarage muß vom Fürstenwalder Weg bzw. (für den südlichen Planungsbereich) alternativ vom Eberswalder Weg aus erfolgen.
- 4.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Bei der Berücksichtigung von Baumpflanzungen muß die Erdaufschüttung mind. 0,80m betragen.

5. UMWELTSCHUTZ (99 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Abstrom von weiter östlich - außerhalb des Geltungsbereiches - gelegenen Kiesgrubenverfüllungen, eine Nutzung des Grundwassers als Trink- bzw. Beregnungswasser ist deshalb nicht erlaubt.

Zur Verbesserung der Grundwasserqualität soll die Dachentwässerung nicht über die Kanalisation sondern durch Versickern des Regenwassers im Erdreich erfolgen.

- 5.2 Tiefgaragen müssen in die Kanalisation entwässert werden. Versickerungen o. ä. sind nicht zulässig.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75/20 wird der RV. BBPL.75/1 T.1 im wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

— Von der Festsetzung „WA/Gemeinbedarfsfläche (Altersheim) - (Ev.Kirche)“ entfällt das „WA-Gebiet.“

Zu der verbleibenden Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ kommen teilweise unter dem Überbegriff „Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke“ noch folgende konkreten Nutzungsfestschreibungen:

- „Gemeindezentrum“ (vorhanden)
- „Kindergarten“ (vorhanden)
- „Kirche“
- „Alten-/Pflegeheim“
- „Alten / Behindertenwohnheim“
- „Post“
- „Arztpraxen (ausnahmsweise zulässig)“

Die bisherige GRZ (0.8) und GFZ (2.0) wird für einen Teilbereich auf 0.4 (GRZ) und 1.1 (GFZ) reduziert.

Die bisher offene Zahl der Geschosse wird mit max. 4 Geschossen festgesetzt und somit begrenzt.

Das im RV. Bebauungsplan Nr. 75/19 festgesetzte eingeschränkte Verbrennungsverbot wird durch den vorliegenden BBPL.Nr. 75/20 nicht berührt.

2. 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 sie nicht für Zu- oder Abfahrten, Stellplätze, Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden. Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden. (§10 LBO).



AZ 22-2511.3-12/264

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 28. 9. 90



Wolf
Wolf