

BEBAUUNGSPLAN

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

WALLSTADT NORD
TEIL II

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76/14

MASSSTAB 1 : 500

NR 76/13

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 19. 2. 1991

Öffentliche Bekanntmachung

am 1. 3. 1991

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 11. 3. bis 22. 3. 91

Bürgerversammlung

am 14. 3. 1991

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

vom 5. 4. bis 6. 5. 91

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Plan + Begründung (Stand 9. 7. 1992)

am 9. 2. 1993

Öffentliche Bekanntmachung

am 13. 3. 1993

Planauslegung

vom 22. 3. bis 23. 4. 93

Mannheim, den 26. 02. 1996

STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den 22. 5. 1996



B-sch

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 19. 04. 1995) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 27. 02. 1996 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 31. 07. 1996

Mannheim, den 30. 07. 1996

OBENBURGERMEISTER

BURGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 02. 08. 1996 rechtsverbindlich geworden.

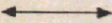
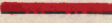
Mannheim, den 06. 08. 1996

BAUVERWALTUNGSAMT

1.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 und § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

	Wohnbaufläche
WR	Reine Wohngebiete, WA Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
WD	Walmdach
TD	Tonnendach (begrünt)
ZD	Zeltdach
	Flrstrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Fläche für die Streuobstwiesen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Kellergaragen
St	Stellplätze
CP	Carport
CPH	Carporthof
Ga	Garagen
KGa	Kellergaragen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen

z.B. 99,8	Alte Straßen bzw. Geländehöhe	Neue Straßenhöhe
	Ein- und Ausfahrt	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Gebletsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1)	

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Parkbuchten
	Straßenbegleitgrün
	Baumstreifen
	Müllbehälter
	OEG-Haltestelle
a-z	Zugehörigkeit von Carports
	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Bestehende Gebäude
	Pfosten (umlegbar)
	Sozialer Wohnungsbau
	Archäologische Fundstellen (s. schriftl. Hinweis Nr. 6)
	Zu beseitigende Gebäude
	Bei Neubebauung entfallende Bäume

3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BBauG)

	Oberirdische Versorgungsleitung
--	---------------------------------

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit
§ 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach- form	Bauweise o = offene g = geschlossene	Traufhöhen Schnittpunkte s. Ziff. 4.1.
(A)	WR	0,4	(0,8)	SD WD	o nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser u. Hausgruppen zul.  	H1= 6,60 - 6,80m H2= 3,60 - 3,80m
(B)	WR	0,4	(0,6)	SD	o nur Doppelhäuser zulässig 	H1= 3,60 - 3,80m H2= 4,20 - 4,40m
(C)	WR	0,4	(1,1)	SD	o g nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=12,75 - 12,95m
(C ₁)	WR	0,4	(1,1)	SD	o nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=12,75 - 12,95m
(C ₂)	WA	0,4	(1,1)	SD	o nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=12,75 - 12,95m
(D)	D ₁ D ₂	0,4	(0,9)	s. Ziff. 8.3 WD	o nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=16,00 - 16,20m
				SD		H1= 7,25 - 7,45m
(E)	WR	0,4	(0,7)	SD	o nur Hausgruppen zulässig 	H1= 3,60 - 3,80m H2= 6,20 - 6,40m
(F)	WR	0,4	(0,8)	s. Ziff. 8.3 WD	o nur Einzelhäuser zulässig 	H1= 3,60 - 3,80m H2= 8,90 - 9,10m
(G)	WR	0,4	(0,6)	SD	o nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser u. Hausgruppen zul.  	H1= 4,20 - 4,40m H2= 6,20 - 6,40m
(H)	WR	0,4	(0,8)	SD WD	o nur Hausgruppen zulässig 	H1= 3,60 - 3,80m H2= 6,60 - 6,80m
(J)	J ₁ J ₂	0,4	(0,9)	SD	g nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=12,75 - 12,95m
						H1= 7,25 - 7,45m
(K)	K ₁ K ₂ K ₃	0,4	(1,1)	s. Ziff. 8.3 WD	g nur Hausgruppen zulässig 	H1=10,00 - 10,20m H2=16,00 - 16,20m
				SD		H1= 7,25 - 7,45m
				SD		H1=10,00 - 10,20m H2=12,75 - 12,95m

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- a) In dem mit **(C1)** gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i. S. des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen sind nur Anlagen für soziale Zwecke der Betreuung und Pflege ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Das mit **[S]** gekennzeichnete, reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- a) In dem mit **(C2)** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoß nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen sind nur solche zulässig (soziale Zwecke), die der Betreuung und Pflege vorbehalten sind. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige GRZ (0,4) kann mit Kellergaragen um 50 % erhöht werden.

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

- 3.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

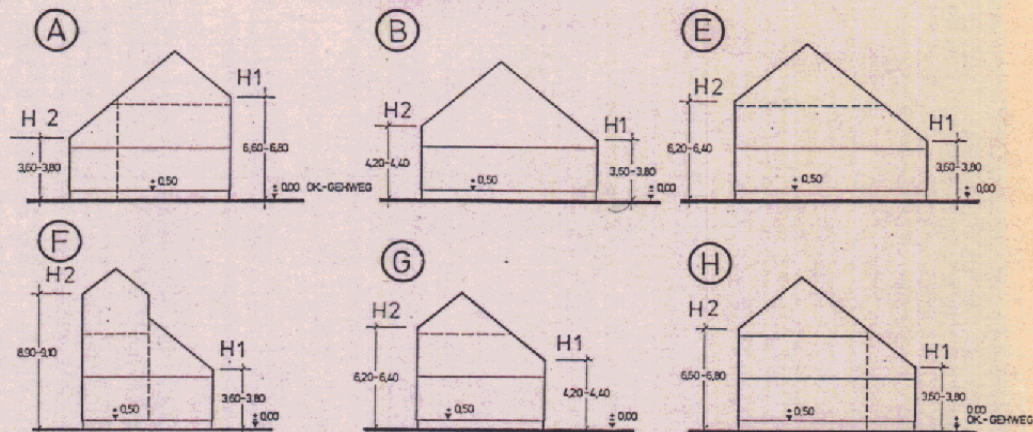
- Bei den Gebietsbezeichnungen **(C)**, **(D)**, **(J)**, **(K)** können vorhandene Baugrenzen mit Treppenhäusern bis max. 1,50 m bei einer max. Breite von 5,0 m überschritten werden.
- Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,0 m auf max. 6,0 m Länge grundsätzlich zulässig, unbeachtlich ob sie Baugrenzen teilweise oder ganz überschreiten. Die Dachneigungen der Wintergärten sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig.

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

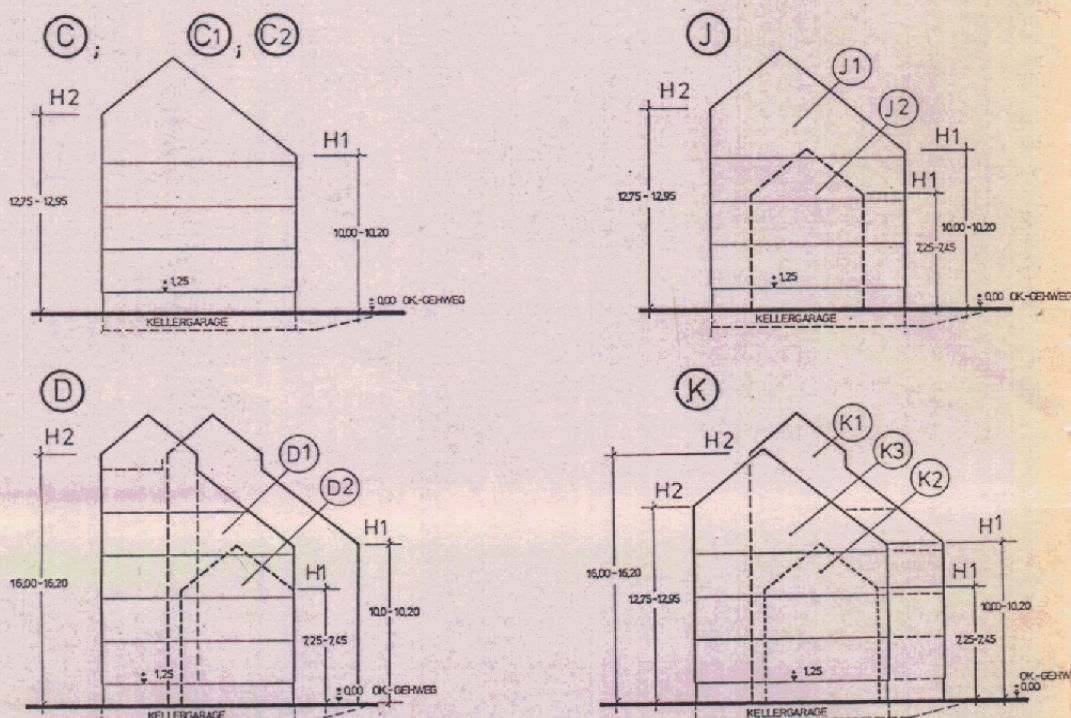
- 4.1 Die Traufhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut – darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:

SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen.

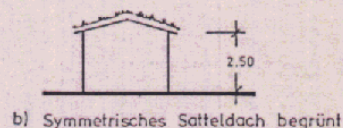
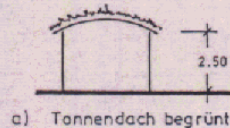


- 4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen **A**, **B** und **E** bis **H** – gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg – darf 0,50 m nicht überschreiten.



- 4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen **C**, **D** und **J**, **K** – gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg – darf 1,25 m nicht überschreiten.

- 4.4 Die Traufhöhe der Garagengebäude – gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut – darf folgende Maße nicht überschreiten:



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

- 5.1 Die Stellplätze für den Geschößwohnungsbau sind in den festgesetzten Kellergaragen (KGa) nachzuweisen.
- 5.2 Die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplatzflächen außerhalb der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.

6. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9(1) NR.20 u.25a BauGB sowie §9(4) i.V.mit §74 LBO)

- 6.1 Im Bereich der 30 m-Frischlufschneise ist eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 60 cm gestattet. Diese Zone ist von höheren Pflanzen, Sträuchern und Bäumen grundsätzlich freizuhalten, soweit im Grünordnungsplan nicht in bestimmten Randbereichen ausdrücklich Ausnahmen festgelegt sind.
- 6.2 Jeder Straßenzug erhält durch ein im Grünordnungsplan festgelegtes Sortiment von Pflanzen ein charakteristisches Gepräge. Die Bepflanzung auch der Privatgärten hat sich an diesem Katalog zu orientieren und ist im Baugesuch in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen.

Dieser Begrünungsplan enthält darüber hinaus Angaben über die vorhandenen und geplanten Geländehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die vorhandenen Höhen angrenzender Grundstücke.

- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.4 Die Stellplätze, Carport und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
- 6.5 Die Zu- und Ausfahrten der Kellergaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen. Die Bepflanzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 6.6 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken. Bepflanzung siehe Ziff. 6.5.
- 6.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind nach dem Grünordnungsplan zu begrünen.
- 6.8 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.9 Im Geschößwohnungsbau sind die Fassaden mit einem Anteil von 20 % zu begrünen.
- 6.10 Dächer der Garagen und der baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu begrünen.
- 6.11 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen nur mit dem im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baumsortiment nach Art, Größe und Qualität vorzunehmen.
- 6.12 Decken und Kellergaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind mit mind. 0,25 m Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen.
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 7.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
8. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 8.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf $35^\circ - 40^\circ$ festgesetzt.

- 8.2 Als Dachform für den turmartig ausgebildeten Baukörper, der das Hauptdach durchdringt, ($\textcircled{\text{D1}}$, $\textcircled{\text{F}}$, $\textcircled{\text{K1}}$), sind Sattel-, Walm-, Tonnen- und Zeldächer zulässig. Die Mindestgrundfläche der Dachdurchdringungen muß $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$ betragen. Die Dachneigung wird auf $35^\circ - 40^\circ$ bzw. auf einen Bogenstich von $1,0 \text{ m}$ festgesetzt.

- 8.3 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer im Neigungswinkel und im Dachdeckungsmaterial einander anzupassen.

Die Dachneigung wird auf $35^\circ - 40^\circ$ festgesetzt.

- 8.4 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von $10^\circ - 15^\circ$, die Tonnendächer mit einem Bogenstich von $0,50 \text{ m}$ auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.

Die Dächer sind zu begrünen.

- 8.5 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

- 8.6 Dachüberstände:

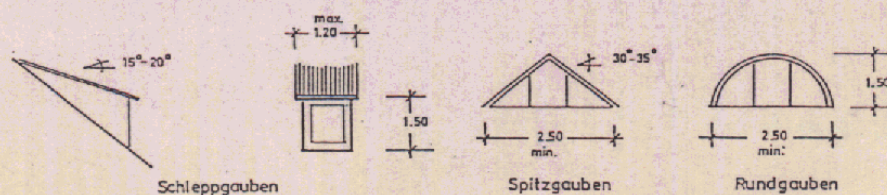
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von $0,2 \text{ m} - 1,00 \text{ m}$ zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

- 8.7 Hausgruppen bzw. Hauszellen sind in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

- 8.8 Als Farbe der Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.

- 8.9 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, Neigungswinkel $15^\circ - 20^\circ$.



Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 8.10 Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.
- 8.11 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Jägerzäune sind nicht zugelassen.
Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 8.12 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.
- 8.13 Einfriedigungen jeglicher Art gegenüber von Wasser- und Sumpfflächen sind nicht zulässig.

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

- 9.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet 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 SO₂-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.

10. Ableitung der Niederschlagswasser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 10.1 Die Wasserläufe und Feuchtgebiete sind naturnah auszubauen und entsprechend der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Pflanzliste zu begrünen.
- 10.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist zu 50 % auf dem eigenen Grundstück in einer offenen Rinne (Natursteinpflaster oder Fertigteile) bis zum öffentlichen Anschlußpunkt zu führen und anzuschließen.
- 10.3 Die auf den privaten Grundstücken verlaufenden notwendigen Rinnen sind entlang der Grundstücksgrenze vom Angrenzer zu dulden.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
2. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
3. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
4. Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1915 mit 92,50 m ü. NN gemessen.
5. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der im Plangebiet mit x gekennzeichneten Flächen Siedlungsreste und Gräber aus mehreren vorgeschichtlichen Perioden vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes – Bodendenkmalpflege – durchgeführt werden, § 20 DSchG.

Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt – Außenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe schriftlich, in dringenden Fällen, telef. unter Ruf-Nr.: 0721-1355300 (oder Mannheim, telef. 0621-293-3760) mitzuteilen.

