

Bebauungsplan Nr. 82/13

Schriftliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (1.9 Abs. 1 und 2, BBO; 1.9 Abs. 2, BauNVO i.V. mit 1.17 BauNVO, 1.22 BauNVO)

Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Schnittpunkt (z.B. 3,1)
A	WR	0,3	0,9	II	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	6,25 m
A	WR	0,3	0,9	II	nur Hausgruppen zulässig	6,25 m
B	WR	0,4	0,9	II	geschlossene Bauweise	6,25 m
C	WR	0,4	1,1	III	geschlossene Bauweise	9,75 m
D	WA	0,4	1,1	IV	geschlossene Bauweise	13,00 m
E	WA	0,4	1,5	V	geschlossene Bauweise	12,50 m
F	GE*	0,8	2,4	VI	offener Plan	9

1.1 Auf dem mit 2. gekennzeichneten Grundstück sind im Erdgeschoss abnehmbare Laubwände nicht abnehmbar herstellbar, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig (1.4 Abs. 2 BauNVO).

1.2 In den GE*-Gebieten sind zulässig, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfte, Kfz- und Verkehrsangelegenheiten, Lager- und gewerbliche Anlagen für kirchliche, gewerbliche und öffentliche Zwecke (1.5), (1.6), (2.2 BauNVO).

1.3 In GE*-Gebieten sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelmarkt (1.2 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit 1.2 BauNVO).

1.4 In dem mit D gekennzeichneten WA-Gebiet sind abnehmbare Anzeigen für Werbetreibende zulässig (1.4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.5 Bei den mit B* gekennzeichneten Flächen gelten gemäß 1.23 Abs. 3 BauNVO die zulässigen Grundflächen für Flächen in zweifacher Dimension, die sich der Gebäudefläche entziehen, sind jedoch höchstens um 1,0 der Größe der Baugrubenfläche.

1.6 In den Gebieten für die geschlossenen Bauweise (A bis D) sind, wenn Gebäude - soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen - auf einer auf dem Grundstück begrenzt sind, sind ein Bereich von 2,0 m einzuhalten (1.22 (3) BauNVO).

1.7 Die zulässige Bauweise und Bauweise mit geschlossenen Baugruben sind im Erdgeschoss von der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m einzuhalten (1.22 (3) BauNVO).

NEBENANLAGEN, STELLPLATZ UND GARAGEN (1.9 Abs. 4 BBO)

2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Einrichtung von Garagen und Stellplätzen zulässig (1.4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

2.2 Doppelgaragen sind generell zulässig.

2.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterwärt-Vorhoffläche und Vorderwärtige Garage 3,00 m betragen.

2.4 Garagenanlagen mit Neigung sollen als 10% zulässig für Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.

2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeindeflächen (GGal) sind auf den mit G (Garagen) gekennzeichneten Flächen, welche die Garagen auch Stellplätze zulässig (1.22 BauNVO).

BEPLANZUNG FÜR DIE BEPLANZUNG (1.9 Abs. 5 BBO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grundsätzlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Für die gekennzeichneten Gewässer sind Hochwasserbauwerke zu errichten.

3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdgeschichtung von mindestens 0,20 m Höhe zu versehen und dauerhaft anzulegen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (1.9 Abs. 6 BBO)

4.1 Die Flächen für die Aufschüttungen sind mit einer Mindesthöhe von 0,20 m zu versehen und dauerhaft anzulegen.

4.2 Die Seitenhöhe der Gebäude, gemessen zwischen OK Kellerdecke und OK Gelände, darf bei 1.10 m geschlossene Gebäude 0,7 m, bei Gebäuden mit 2. und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

FESTLEGEN DER GESTALTERISCHEN ART (1.9 Abs. 7 BBO)

5.1 Außenwände, Treppenhäuser und Kfz-Anlagen sind in der Ausführung, Material und Farbe der Gestaltung und Ausführung, einander abgestimmt zu gestalten.

5.2 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Dachfläche. Die Höhe des Vordachbalkens der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schrägfläche und horizontaler Dachfläche bis zum Vordachbalken nicht mehr als 1,20 m betragen.

5.3 Kletterhilfen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m im Bereich der geschützten Fassade zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im öffentlichen Grenzstandort.

5.4 In GE*-Gebieten sind Einfriedigungen als Mauerhöhenhöhen 2,00 m hohe Hecken abgrenzung 0,20 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig.

5.5 Stillehe- und ruhewertige Einfriedigungen sind in Maßstab 1:1000 bis 1:1000 zulässig, jedoch nicht höher als 0,80 m hoch, zulässig.

5.6 Stillehe- und ruhewertige Einfriedigungen sind in Maßstab 1:1000 bis 1:1000 zulässig, jedoch nicht höher als 0,80 m hoch, zulässig.

5.7 Die mit 5. gekennzeichneten Grundstücksflächen (Stellplätze) sind gegenüber privaten Grundstücken durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

5.8 Die mit W gekennzeichneten Grundstücksflächen sind in ihrer Gestaltung auf die Organisation öffentlichen Grünflächen und Flächenflächen abzustimmen.

5.9 Bei den Doppel- und Mehrfamilienhäusern sind die gemeinsamen Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m gemessen ab rückwärtiger Grundstücksgrenze, zulässig (1.22 Abs. 2 BauNVO).

Schriftliche Festsetzungen

7. VERBODENDE VERBOTE (1.9 Abs. 1 Nr. 23 BBO)

7.1 In Geltungsbereich dürfen in neu errichteten Vorhaben - Anlagen und deren äußere Erweiterung keine Anlagen oder Anlagen-Bestandteile sowie Anlagen oder Anlagen-Bestandteile errichtet werden, die die Luft- und Wasserverschmutzung nach dem Zweck der Bebauung verunreinigen (1.9 Abs. 1 Nr. 23 BBO). Hieraus ausgenommen sind offene Kanäle, die nicht zur Kanalarbeitung vorgesehen sind.

LIMITSCHUTZ (1.9 Abs. 1 Nr. 24 BBO)

8.1 Auf dem mit 8 gekennzeichneten Flächen sind bei solchen Bauprojekten, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) besondere baufällige Vorkehrungen zum Schutz gegen Verfall und zu helfen, zu Fall eine Orientierung der Wasser- und Schließung zu der dem Vorhaben abgrenzten Seite vorgenommen werden. Nur im Ausnahmefälle kann die Maßnahme der Wohnnutzung durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen abhelfen (1.9 Abs. 1 Nr. 24 BBO).

8.2 Im Falle von Bauprojekten, die in einem öffentlichen Grünflächen, sind die privaten Wege (eigenen Grundstück) zu den öffentlichen Grünflächen zu begrenzen (1.9 Abs. 1 Nr. 24 BBO).

Masstab 1:1000



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Reines Wohngebiet (RR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.5)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze öffentlichen Grundstücks
- Satteldach mit vorgeschriebener Hauptfirst-Richtung, Dachneigung 10%
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.1)
- Vorgesetzte Grundstücksgränze
- Gebietsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.1)
- Gemeindefläche
- Kirche
- Kindergarten
- Alleen
- Schuttbereich
- Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld 1, II (Beispiel: u. Reduktion)
- Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Wendepunkt
- Gehweg/Flussweg
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege (Posten (Liegbar))
- Alle Stollen- bzw. Geländehöhe
- Trafostation
- Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platzanlagen
- private Grünfläche
- Sportflächen
- Sand- und Gerüstspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Jugendspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Zu pflanzender Laubbau, ungefahriger Standort
- Zu pflanzender Nadelbaum und breitenkroniger Laubbau, ungefahriger Standort
- Entfallender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Naturdenkmal
- Vorhandener bzw. zu pflanzendes Gehölz
- Einfriedigung mit lebender Hecke einwachsender Drahtzaun, max. 1,80 m Höhe
- Abzubrechendes Gebäude
- Böschungen
- Ungrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Garage außerhalb der überbaubaren Flächen
- Garage im Gebäude
- Gemeindefläche/Platz
- Zweigeschossige Parkpalette
- Tiefgarage
- Standort für Müllsammelbehälter
- Abwasserkanal
- Wasserfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung anderer unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Lehnelementen zu befestigende Flächen
- Gewebefläche für Verkehrsfläche (bestmög.)
- Traufhöhe rückwärtig 6,50 m gemessen von der Grundstücksgrenze

BEFRIEDIGUNGSVERWEHR (1.9 Abs. 1 Nr. 23 BBO)

BESTÄTIGUNGSVERWEHR (1.9 Abs. 1 Nr. 23 BBO)

30.04.1981

DER OBERBÜRGERMEISTER, BEZIRK IV

Mannheim, den 24.04.1981

Bürgermeister *Grimm*

Strassenpl. Nr. 36 u.

STADT MANNHEIM

Bebauungsplan Nr. 82/13

Niederfeld III und IV

Mannheim, den 24.04.1981

Stadtplanungsamt

Stadtbaudirektor *Wagner*

Bearbeitung: Architektengemeinschaft Bodeker, Heiss, Westermeyer, Aurich Germstadt, März 1981

ANSCHLUSS
BBPL. 82/16
STÖLLENWÖRTHWEIHER

VWM
FREIBAD

ANSCHLUSS
BBPL. 82/15
NIEDERFELD V



SEA APBANK (AUFLAGEN R 44)

LEBEN, MIT FÜR 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 32