

STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN KARL-SCHWANER-STRASSE IN MANNHEIM – RHEINAU

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.87/14

MASSTAB 1:1000

NR.87/13

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 11.10.82

BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 20.11.82

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 20.11.82
vom 22.11.82
bis 3.12.82

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 19.12.84 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 5.02.85

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.

am 9.02.85
vom 18.02.85
bis 18.03.85

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 21.05.85

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

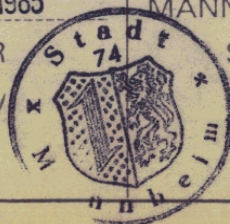
am 25.10.85

MANNHEIM, 03. JULI 1985

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.V.

[Signature]
BÜRGERMEISTER



MANNHEIM, 03. JULI 1985

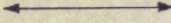
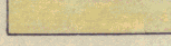
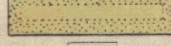
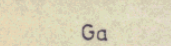
STADTPLANUNGSAMT

[Signature]
STADTDIREKTOR

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG in
Verbindung mit § 73 LBO)

	Wohnbaufläche	
	Allgemeines Wohngebiet	
z.B. 	Grundflächenzahl	
z.B. 	Geschoßflächenzahl	
z.B. 	Geschoßzahl zwingend	z.B.  Geschoßzahl, Höchstgrenze
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	Firstrichtung	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Trafostation	
	Öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
	Umgrenzung der Biotopfläche	
	Bäume zu erhalten	
	Bäume zu pflanzen	
	Bei Neubebauung entfallende Bäume	
	Umgrenzung von Flächen für Garagen + Stellplätze	
Ga	Garagen	
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
St	Stellplätze	

	Aufschüttungen
	Stützmauer
z.B. 100.50mü.NN	Alte Straßen bzw. Geländehöhe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Einfriedungen abweichend von der Grundstücksgrenze
	Als Einfriedigungen sind nur Saumsteine zugelassen (Betonwerkstein 5 cm hoch)
	zu beseitigende Gebäude

2. HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Gehwegfläche
	Parkstreifen
	Parkbuchten
	Straßenbegleitgrün
	bestehende Gebäude
②	Zahl der Vollgeschosse bei vorh. Bebauung
M	Müllbehälter

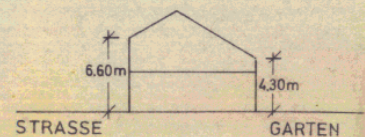
GENEHMIGUNGSVERMERK Nr. <u>1324/0219/229</u> Genehmigt <u>§ 11 BauG 6, § 73 LBO</u> Karlsruhe <u>11.10.85</u> REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE  <i>Astor</i>	BESTÄTIGUNGSVERMERK Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt Mannheim <u>25.10.85</u> STADT MANNHEIM BAUVERWALTUNGSAMT  <i>Mengenbacher</i> Direktor
---	---

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)1.1 (§ 4, Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind Wohngebäude

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.1.4 (§ 18 BauNVO)
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.1.5 (§ 73, Abs. 7 LBO)
Höhe der baulichen Anlagen

- a) Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen zwischen Oberkante Kellerdecke und Oberkante Gehweg darf 0,50 m nicht überschreiten.
- b) Bei 2-geschossiger Bebauung darf die Höhe der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit) 6,60 m nicht überschreiten. Sie muß bei 2-geschossiger Bebauung zwingend mindestens 6,00 m betragen.
- c) Bei der Erweiterung bereits bestehender Gebäude ist im Sinn von Festsetzung von 5.1 zu verfahren.
- d) Auf den mit x gekennzeichneten Bauflächen darf die Traufhöhe, gemessen zwischen OK Straße und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut folgende Maße nicht überschreiten:

2. BAUWEISE (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BBauG)2.1 Ausnahmsweise können straßenseitige Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe überschritten werden.
(§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BBauG).

3. (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
GARAGEN, NEBENANLAGEN

- 3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind Pergolen und Rankgerüste.
- 3.2 Der Abstand zwischen Hinterkante - Gehweg bzw. straßenseitiger Grundstücksgrenze und Vorderkante - Garage muß mindestens 5,00 m betragen.
- 3.3 In den 5 m tiefen Vorgärten ist jeweils ein Stellplatz pro Grundstück - abgesetzt von den Garagenanfahrten - zulässig.

4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE

- 4.1 Im WA-Gebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zu- oder Abfahrten, Stell- und Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden, als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. (§ 9, Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)
FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

- 5.1 Die Dachform, Traufhöhe, Traufausbildung und Material der Außenwände und der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einander anzupassen.
- 5.2 Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° zu versehen.
- 5.3 Bei Straßenbegrenzungslinien, die nicht mit einer Signatur gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen in Holz, Eisen oder als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.
- 5.4 Sichtschutzwände sind - auch - entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 5.5 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen. Zwischen den Grundstücksgrenzen sind nur Einzelgauben zulässig.

5.6 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26)

Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

6. ZULÄSSIGKEIT VON BRENNSTOFFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG und § 73 LBO Abs. 2 Nr. 3)6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späteren Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen **Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig.
(Eingeschränktes Verbrennungsverbot)

7. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

7.1 Auf den mit x gekennzeichneten Bauflächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen (Neubau bzw. Umbau), besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen (Dachfenster). Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Diese Festsetzung bezieht sich auf das 1. Obergeschoß.

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. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
4. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
5. Die Grundstücke Münchwälder Straße Nr. 8 und 10 (Flst.-Nr. 19394 und 19394/2) liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87/14 (Siedlungsverdichtung). Für sie gelten unverändert dessen Festsetzungen. Änderungen beziehen sich allein auf den Verlauf der Straßenbegrenzungslinien.