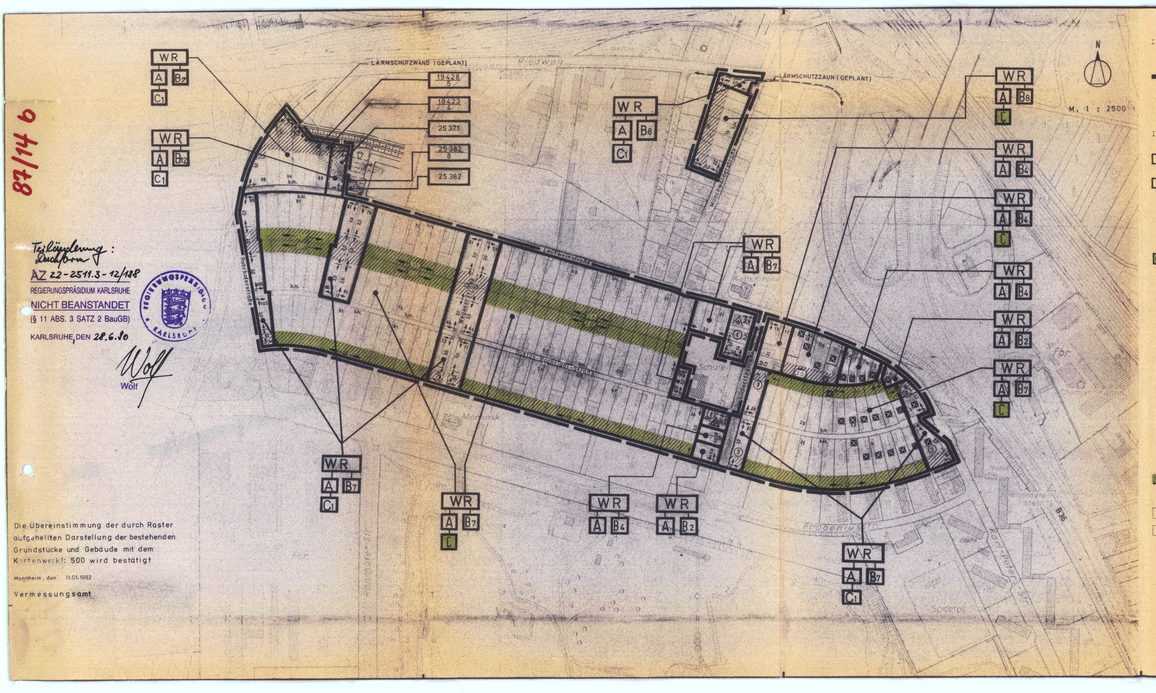

87/14 b

Teilüberplanung:
Drucksache:
AZ 22-2511.3-12/148
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 28.6.90
Wolf
Wolf

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Katasterwerk 1: 500 wird bestätigt

Mannheim, den 11.01.1982

Vermessungsamt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Zeichnerische Hinweise

Geltungsbereich der Nutzungsarten sowie der mit A, B_1, B_2, B_3, B_4, B_5, B_6, B_7, B_8 oder C C_1 gekennzeichneten separaten schriftlichen Festsetzungen.

WR Reines Wohngebiet

A Allgemeine separate schriftliche Festsetzungen

B_1 Auf dem vorderen Grundstücksbereich ist eine Bebauung entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen B_1 (bzw. B_2, B_3, B_4, B_5, B_6) zulässig.

C E_1 Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Bebauung entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C, C_1 zulässig.

(1) Bei den mit (1) bezeichneten Grundstücken gelten folgende Festsetzungen:

A	Allgemeine separate schriftliche Festsetzungen
WR	Reines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
O	Offene Bauweise — A nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach — A nur Hausgruppen zulässig

(2) Für den rückwärtigen Bereich der mit (2) gekennzeichneten Grundstücke gelten die separaten schriftlichen Festsetzungen C, C_1 2.2.2 ff. Die Gebäude sind traufseitig zur Straße zu erstellen.

(3) Für den rückwärtigen Bereich der mit (3) gekennzeichneten Grundstücke gelten die separaten schriftlichen Festsetzungen C, C_1 2.2.1 ff. Die Gebäude sind giebelseitig zur Straße zu erstellen.

Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Bebauungsmöglichkeit entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C, C_1.

Wohnbaufläche

Straßenverkehrsfläche

Auf den mit ☒ gekennzeichneten Grundstücken sind bei Neu- und Umbauten besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Bundesstraße 36 zu treffen (schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der der Lärmquelle abgewandten Seite).

Lärmschutzwall

Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze (z. B. 3,0 m)

Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze entspricht dem Abstand zwischen Grundstücksgrenze und bestehender straßenseitiger Hausflucht.

Bestehende und bleibende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III. Schriftliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 87/14 b werden die separaten schriftlichen Festsetzungen C wie folgt geändert (2.1.1.2.2 und 2.1.1.3.1.2) bzw. ergänzt.
(Siehe auch separate schriftliche Festsetzungen.)

Änderung:

C 2.1.1.2.2 Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3,00 m betragen.
Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

C 2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist ein nicht ausbaufähiges, symmetrisch geneigtes Walm- bzw. Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 25° festgesetzt, der First muß immer mittig eines jeden Baukörperteils liegen.

Für die bestehenden Flachdächer besteht Bestandsschutz, soweit keine Totalsanierung vorgesehen wird.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und sonstige Öffnungen sind nicht zulässig.

Ergänzung:

C 2.1.1.5 Traufhöhe

C 2.1.1.5.1 Traufhöhe - für Bestand

Die max. zulässige Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand ergibt sich aus der Höhe der bestenden Außenwand mit der direkt darauf anzubringenden - statisch erforderlichen - Dachkonstruktion (kein Kniestock zulässig).

C 2.1.1.5.2 Traufhöhe - für Neubebauung

Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand kann über umgebendem Gelände max. 3,50 m betragen.

Als Ausnahme kann die Traufhöhe im Bereich von Kellergaragen 4,00 m betragen.

IV. Schriftliche Hinweise

1. Die separaten schriftlichen Festsetzungen A, B_2, B_4, B_7, B_8, B_5 und C, C_1 mit der Bebauungsplan-Nr. 87/14 b sind Bestandteil dieses Planes.

2. Die Auswahl der separaten schriftlichen Festsetzungen B_2, B_4, B_5, B_8, B_7 (zulässige Bebauung im vorderen Grundstücksbereich) ergibt sich vorwiegend aus:

a) dem baulichen Bestand jedes Grundstückes (Orientierungspunkte: Doppel- oder Einzelhaus, Firstrichtung, ortsübliche Anbauten),

b) dem zulässigen Gebäudetyp der selben Straßenseite (bei Baulücken).

3. Bei Änderung der Grundstücksbezeichnung ist der zeichnerisch dargestellte Geltungsbereich maßgebend.

4. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird als gesichert angesehen, wenn vor Erteilung der Baugenehmigung eine der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt ist:

a) durch einen 3,00 m breiten, der Zufahrt, dem Zugang und der Leitungsverlegung dienenden Grundstücksteil des rückwärtigen Grundstückes, der sich von der Straße entlang der unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze über die ganze Tiefe des vorderen Grundstückes bis zur gemeinsamen Grenze zwischen vorderem und rückwärtigem Grundstück erstreckt oder

b) durch Eintrag einer Baulast mit Überfahrts- und Übergangsrechten zugunsten des rückwärtigen Grundstückes auf einem 3,00 m breiten Grundstücksstreifen des vorderen Grundstückes, der sich von der Straße entlang der unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze über die ganze Tiefe des vorderen Grundstückes bis zur gemeinsamen Grenze zwischen vorderem und rückwärtigem Grundstück erstreckt oder

c) durch ein selbständiges 3,00 m breites Grundstück, das sich von der Straße entlang der unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze über die ganze Tiefe des vorderen Grundstückes, bis zur gemeinsamen Grenze zwischen vorderem und rückwärtigem Grundstück erstreckt, in Gemeinschaftseigentum der Eigentümer des vorderen und des rückwärtigen Grundstückes ist und durch Eintrag einer Baulast mit Überfahrts- und Übergangsrechten zugunsten beider Grundstücke versehen ist.

d) Bei nebeneinander liegenden Grundstücken und spiegelbildlicher Anordnung der Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken entlang der gemeinsamen Grenze der nebeneinander liegenden Grundstücke, kann die Breite des selbständigen Grundstückes auf 1,50 m reduziert werden, wenn auf dem daneben gelegenen Grundstück ein ebenfalls 1,50 m breites Zufahrtsgrundstück gebildet wird und beide Grundstücke zu einem gemeinsamen selbständigen 3,00 m breiten Grundstück vereinigt werden, das sich im Gemeinschaftseigentum aller Angrenzer befindet und durch Eintrag einer Baulast mit Überfahrts- und Übergangsrechten zugunsten aller Angrenzer versehen ist.

5. Bei seitlicher Grenzbebauung sollen die Gebäude in Dachform, Traufhöhe und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung einander angepasst werden.

6. Die in den separaten schriftlichen Festsetzungen enthaltenen Angaben über Baugestaltung beruhen auf § 73 LBO Baden-Württemberg.

BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

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

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET MÜNCHWÄLDERSTRASSE 8 - 22; LEUTWEINSTRASSE 88 - 98 UND 3 - 99; GUSTAV - NACHTIGAL-STRASSE 2- 100 UND 1- 103; LÜDERITZSTRASSE 30-34, 38-40a UND 31,33; SOWIE DIE GRUNDSTÜCKE FLST.NR. 19428/5, 19423/4 25371, 25382/8 UND 25382.

ZULASSUNG VON GENEIGTEN DÄCHERN AUF DEN MIT C GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKEN.
- TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 87/14
MASSSTAB 1:1000

NR. 87 /14b

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 27.06.1989
Öffentliche Bekanntmachung	am 30.06.1989
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planauslegung	vom bis
Bürgerversammlung	am 22.04.1988 / 14.12.1988
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 03.07.1989 bis 31.07.1989
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 27.06.1989
Öffentliche Bekanntmachung	am 30.06.1989
Planauslegung	vom 10.07.1989 bis 10.08.1989

Mannheim, den 09. APR. 1990 STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

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

Karlsruhe, den SIEHE UEBERLIEFERNDEN VERMERK

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 25.10.1989) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 05. Juli 1990 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 05. Juli 1990 OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 05. Juli 1990 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 20. Juli 1990 rechtsverbindlich geworden. In Vertretung

Mannheim, den 20. Juli 1990 BAUVERWALTUNGSAMT

Stadt Mannheim Bauverwaltungsamt

GEF RA 03.1989, GEÄ RA 11.1989