

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

	Wohnbaufläche
	Besonderes Wohngebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse und Dachausbau, Höchstgrenze (siehe schriftl. Fests. Nr. 1.3)
	Geschlossene Bauweise
	Satteldach
TH max. 13.0 m	Als Höchstgrenze, Traufhöhe 13.0 m über Gehweg (siehe schriftliche Festsetzung 1.5)
	Baulinie
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage
TGa	Tiefgarage
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

x 94,4 alte Straßenhöhe

3. HINWEISE

	Fahrbahn
	Gehweg
	vorhandene Grundstücksgrenze

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BBauG)

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und § 15 Bau NVO)
- 1.2 Ab dem 1. O.G. sind nur Wohnungen zulässig. (§ 4 a Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO)
- 1.3 Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zulässig.

1.4 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl kann entsprechend der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um 0.5.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebene Traufhöhe gemessen zwischen den Schnittpunkten Dachhaut/Außenkante Wand und Außenkante Wand/Gehweghinterkante, darf nicht überschritten werden.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 2.1 Das Zurücktreten allgemein hinter sowie das Vortreten ab 1. OG einzelner Bauteile vor die Baulinie ist bis zu einer Bautiefe von 0,80 m und bis zu einer Baulänge von 3.00 m zulässig. Die Summe aller von der Baulinie abweichenden Bauteile darf 30 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

- 3.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

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

- 4.1 Bei Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.)

- 4.2 Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage hat über Dach der Hochbebauung zu erfolgen.

5. BEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BBauG)

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt unterhalten werden, soweit sie nicht zur Erschließung benötigt werden und nicht zum Aufenthalt im Freien ausgestaltet sind.
- 5.2 Flachdächer und die Decken bzw. Dächer baulicher Anlagen sind zu begrünen, wenn die Flächen zusammen größer sind als 20 qm. Eine Begrünung kann auch bei geringerer Fläche verlangt werden, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine Grünfläche anschließt; dies gilt auch, wenn die vorhandene Grünfläche auf Nachbargrundstücken liegt. Soweit die bestimmungsmäßige Nutzbarkeit der baulichen Anlage nicht beeinträchtigt wird, kann zusätzlich verlangt werden, daß die Höhenlage der zu begrünenden Fläche an die bereits vorhandenen angrenzenden Grünflächen angepaßt wird.

- 5.3 Zum weiteren ist jede Möglichkeit zu nutzen, um einen Bewuchs der Fassaden, insbesondere im Innenhofbereich zu gewährleisten.

- 5.4 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

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

- 6.1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Dies gilt ebenso für Dacheinschnitte.
- 6.2 Die Dachneigung der bestehenden Bebauung des Quadrates ist zu übernehmen.

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den 29.07.86

Der Oberbürgermeister
gez. Widder

GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-24/0219/241

Genehmigt

Karlsruhe, den 04.07.1986

Regierungspräsidium

Karlsruhe



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Mannheim, den 01.08.86

Stadt Mannheim
Bauverwaltungsamt

Langenbacher
Direktor



STADT MANNHEIM

STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLST. NR. 4747, 4747a UND 4749 DES QUADRATS U4

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.13/12

MASSTAB 1:500

NR.13/12 a

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

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

BÜRGERBETEILIGUNG

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

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 21.9.84 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

SATZUNG

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

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.08.86 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

am 13. 3. 84

am 24. 3. 84

am
vom 26. 3. 84
bis 6. 4. 84

am 19.11. 85

am 30.11. 85
vom 9.12. 85
bis 10. 1. 86

am 8. 4. 86

am 01.08.86

MANNHEIM, 4.1.85
DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ.IV

Widder
BÜRGERMEISTER

MANNHEIM, 4.1.85
STADTPLANUNGSAMT

Widder
STADTDIREKTOR