



A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nutzungspläne:
Art d. baul. Nutzung

Grundflächenzahl
Bauweise
Wandhöhe
Dachform, Dachneigung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§§ 16 und 19 Abs. 2 und 3 BauNVO)

WH_{max} = 6,80 m maximale Wandhöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

WH_{min} = 6,00 m Wandhöhe zwingend (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 2.1)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig (§§ 22 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig (§§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

(siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Zweckbestimmung: Nebenanlagen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 4.1)

Carports

Garagen

Zuordnung der privaten Carports (Hinweis)

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Öffentliche Parkplätze (Hinweis)

Verkehrsrflächen (Hinweis)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Transformationsstation)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrünung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 8.3)

Anpflanzen von Bäumen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 8.1 und B 8.2)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 8.6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Früherstellung

Hinweise

Trinkwasserbrunnen (siehe Hinweis D 4.)

Höhe Bestand (m ü. NN)

Höhe Planung (m ü. NN)

(Alle Maßangaben in Meter)

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Nr. 1.1.3 genannten

- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

- Bei Einzelhäusern gilt der festgesetzte Wert als maximal zulässiges Maß.

- Bei Doppelhäusern gilt der festgesetzte Wert als zwingend einzuhaltendes Maß; Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für die beiden Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass profilgleiche Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen eingehalten werden.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Baulinie zugewandt ist, an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.

GRUNDSTÜCKSZAHL (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 ist zulässig.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bei Doppelhäusern ist ausnahmsweise ein Zurücktreten von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien, die auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig, wenn durch gemeinsame Bauantragsunterlagen für die beiden Doppelhaushälften sichergestellt wird, dass eine gemeinsame Gebäudedefinition eingehalten wird.

Bei Einzelhäusern ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, die den Baulinien gegenüber liegen, mit Wintergärten (d.h. Außenwände und Dachflächen aus transparenten Materialien) bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Die Wintergärten dürfen eine Höhe von 3,00 m (gemessen von der Erdgeschossbodenhöhe als Höhe des Rohfußbodens) nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Die unbebauten Flächen in allgemeinen Wohngebieten WA, die nicht als Zufahrt, Wege, Stellplatz, Terrasse oder Hoffläche dienen, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken, siehe B 8.7.3) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm, mit einem Pflanzabstand von 1,00 m in eine Vegetationsschicht einzubringen (siehe örtliche Bauvorschriften C 8).

ALLGEMEINE BEGRÜNNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Flächen in allgemeinen Wohngebieten WA, die nicht als Zufahrt, Wege, Stellplatz, Terrasse oder Hoffläche dienen, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken, siehe B 8.7.3) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm, mit einem Pflanzabstand von 1,00 m in eine Vegetationsschicht einzubringen (siehe örtliche Bauvorschriften C 8).

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind – über ihre Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ festgesetzten Flächen hinaus – ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Baulinien bzw. deren Flucht und öffentlichen Verkehrsflächen) nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind unterirdische Anlagen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-10 dieser Satzung.

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße (ehem. Festplatz)“ in Mannheim-Wallstadt.

Bestandteil der Satzung

Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

In-Kraft-Treten

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

D HINWEISE

VERKEHRSLÄCHEN

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihrer Höhenlage sind generelle Richtlinien für die Ausführlingsplanung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen der weiteren Straßenplanung möglich.

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randentfernungen. Die Grenze der Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randentfernung festgelegt.

Bei Carports sind geschlossene Wandflächen nur an ihrer Rückseite, d.h. an der von der Planstraße abgewandten Seite, zulässig. Die übrigen Seiten der Carports und insbesondere die Zufahrtsseite müssen vollständig offen sein.

ARCHAEOLOGISCHE BODENFUND

Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.

Wer Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verurteilung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Event