

Schriftliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 (1) 1. und 2. BauGB
§ 16 (2) BauNVO i. V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Schnittpunkt (s. Ziff. 5.1)
A	WR	0,3	0,8	II	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	6,25 m
A*	WR	0,3	0,8	II	nur Hausgruppen zulässig	6,25 m
B	WR	0,4	0,9	II	geschlossene Bauweise	6,25 m
C	WR	0,3	0,8	II	abweichende Bauweise	6,25 m
D	WA	0,4	1,1	III	g	9,75 m
D*	WA	0,4	1,1	IV	g	13,00 m
E	WA	0,4	1,4	IV	g	12,50 m
F	GE ^x	0,8	2,4	siehe Plan	g	
G	WR	0,3	1,2	siehe Plan	g	12,50 m

- 1.1 Auf dem mit Z gekennzeichneten Grundstück sind im Erdgeschoß ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig (§ 3 (3) BauNVO).
- 1.2 In den GE^x-Gebieten sind zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 (5), (6) 2. BauNVO).
- 1.3 Im GE^x-Gebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelsortiment (§ 1 Abs. 4 und 5 in Verbindung mit § 8 BauNVO).
- 1.4 In dem mit D^x gekennzeichneten WA-Gebiet sind ausnahmsweise nur Anlagen für Verwaltungen zulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- 1.5 Bei den mit D^x gekennzeichneten Flächen kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschäftsfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstücks.
- 1.6 In den Gebieten, für die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, können Gebäude - soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen - auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwuch von 3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.7 Ausnahmsweise können
a) Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe - höchstens jedoch um 2,00 m -
b) rückwärtige Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Doppelstockgaragen sind generell zulässig.
- 2.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterkannte Verkehrsfläche und Vorderkannte Garage 5,00 m betragen.
- 2.4 Garagenrampen mit Neigung größer als 10 % sind für Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.
- 2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.
- 3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 4.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
SIEHE HINWEISE ZIFFER 7

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 5.1 Die unter 1 angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit), dürfen nicht überschritten werden.
- 5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Gehweg - darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

- 6.1 Aneinandergebauete Häuser und in der abweichenden Bauweise errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Traufbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.
- 6.2 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittpunkt Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.
- 6.3 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der Kellergeschoßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im seitlichen Grenzabstand.
- 6.4 In GE^x-Gebieten sind Einfriedigungen als Maschendraht 2,00 m hoch in Hecken eingewachsen, 0,50 m hinter der Straßengrenzlinie zulässig.
- 6.5 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in Maschendraht bis 1,00 m Höhe in Hecken eingewachsen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
- 6.6 Bei Straßengrenzlinien, die nicht mit einer Signatur gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.
- 6.7 Die mit y gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze müssen gegenüber privaten Grundstücken durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt werden.
- 6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Platzanlagen abzustimmen.
- 6.9 Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Schriftliche Festsetzungen

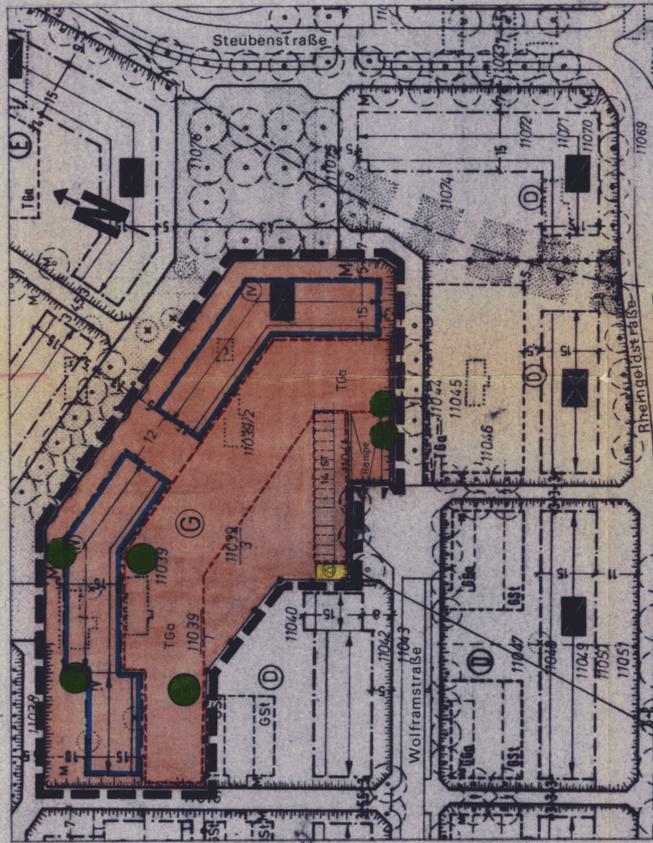
7. VERBRENNUNGSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuerrichtenden 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Auf den mit ☒ gekennzeichneten Bauflächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) 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.) § 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB

- 8.2 Das Niederschlagswasser der nichtüberbauten Grundstücksflächen, sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen, ist zur Oberflächenversickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile und die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
3. Die einzeln eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
4. Die zur Bedarfsdeckung des Wohngebietes Niederfeld III und IV notwendigen Kinderspiel- und Bolzplätze sind mit dem Kennzeichen (X) im Bebauungsplan Stollenwerthweier Nr. 82/16 planungsrechtlich ausgewiesen.
5. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 Jahre beobachteter Zeitraum des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91,00 ü. NN). Überschreitungen sind im Extremfall möglich.
6. Die künftigen Straßenhöhen werden sich in einem Bereich von plus 93,50 bis plus 94,00 m ü. NN bewegen. Es ist mit einer mittleren Höhe von 93,80 m zu rechnen.
7. Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
8. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82/13 enthaltenen und den Geltungsbereich über die Teiländerung Nr. 82/13 hinausgehend berührenden schriftlichen Festsetzungen bleiben bestehen.

AZ 22-25.11.3-12/180

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 6. 4. 80



ÜBERSICHTSPLAN



MA. NECKARAU - NIEDERFELD

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^x)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- △ Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.6)
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßengrenzlinie bzw. Grenze öffentlicher Grünflächen
- Satteldach mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung, Dachneigung 40°
- Flachdach
- f0 Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.1)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- A Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.)
- Gemeinbedarfsfläche
- ▲ Schule
- ▲ Kirche
- ▲ Kindergarten
- ▲ Altenheim
- ▲ Schutzraum
- PM Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld I, II (Belmisch- u. Reduzierstation)
- Verkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- W-Wendeplatz
- G-R Gehweg/Radweg
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
- Pfosten (umlegbar)
- Alte Straßen- bzw. Geländehöhe
- 94,52
- Trafostation
- Parkanlage
- Öff. Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platzanlagen
- Pr. private Grünfläche
- Öff. Sportflächen
- 400 qm Sand- und Gerätespielplatz, Flächenbedarf
- 800 qm Jugendspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Zu pflanzender Laubbaum, ungefährender Standort
- Zu pflanzender hochstämmiger und breitkroniger Laubbaum, ungefährender Standort
- Entfallender Baum
- Zu erhaltender Baum
- ND Naturdenkmal
- Vorhandenes bzw. zu pflanzendes Gehölz
- Einfriedigung: mit lebender Hecke eingewachsener Drahtzaun, max. 1,80 m Höhe
- Abzubrechendes Gebäude
- Böschungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga Garage außerhalb der überbaubaren Flächen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- G im Gebäude
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- Gst Pal. Zweigeschossige Parkpalette
- TGa Tiefgarage
- M Standort für Müllsammelbehälter
- A Abwasserkanal
- Wasserfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung anderer unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Querverbindung für Notfahrzeuge (befestigt)
- THR Traufhöhe rückwärtig 6,25m gemessen von neuer Geländehöhe (92,60)
- Ein- und Ausfahrtsbereich

STADT MANNHEIM

Satzung (gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO) über den

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLST.NR.27288 AN DER WOLFRAMSTRASSE IN MANNHEIM-NECKARAU

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82/13

MASSSTAB 1:1000

NR 82/13b

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 6.12.1988
Öffentliche Bekanntmachung	am 23.12.1988
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 2.1.89 bis 16.1.89
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 3.2.89 bis 6.3.89
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 7.6.1989
Öffentliche Bekanntmachung	am 7.7.1989
Planauslegung	vom 17.7.89 bis 18.8.89

Mannheim, den 31. 03. 89

STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 31. 03. 89) wurde am 28. 11. 89 im Gemeinderat beschlossen und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten.
Mannheim, den 12. April 1990
Mannheim, den 12. April 1990

OBEBÜRGERMEISTER BAUDEZERNAT

Der Bebauungsplan ist mit dem öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 27. 04. 90 rechtsverbindlich geworden.