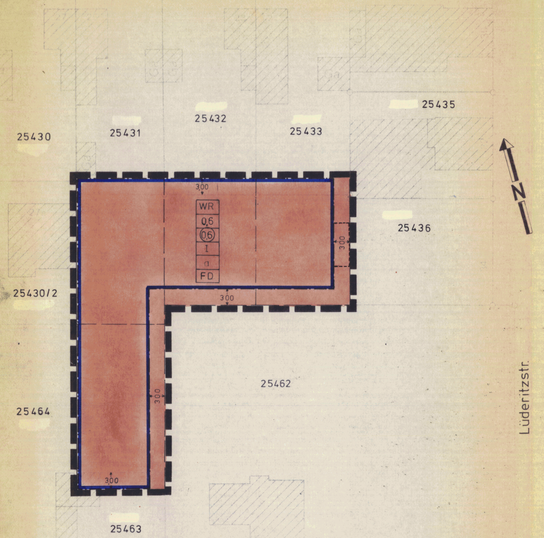

Gustav-Nachtigal-Str. [illegible]

Stadt Mannheim Vermessungsamt

5.5.1983

Fath
Stadtvermessungsdirektor

GEZ. MÄRZ 1983 ZIR. GEA. 20.12.83 KUL. GEA. 13.4.84 KUL.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 7 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

	Wohnbaufläche
WR	Reines Wohngebiet
0,6	Grundflächenzahl (siehe schriftl. Fests. Nr. 1.1)
(0,6)	Geschoßflächenzahl (siehe schriftl. Fests. Nr. 1.1)
I	Zahl der Vollgeschosse
a	abweichende Bauweise (siehe schriftl. Fests. Nr. 2.1)
FD	Flachdach (siehe schriftl. Fests. Nr. 5.1
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Fläche für Stellplätze und Garagen

2. HINWEISE

bestehende und bleibende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Bei Anordnung eines fremder Sicht entzogenen Gartenhofes (Gartenhofhaus gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO) darf die Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl max. 0,6 betragen.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken, an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3.00 m betragen.

2.2 Zwischen Vordergebäude und Rückgebäude muß ein Gebäudeabstand von mindestens 10.00 m eingehalten werden.

Bei der Erstellung von Garagen zwischen den beiden Gebäuden erhöht sich dieser Mindestabstand pro Garage um 3.00 m.

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

3.1 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~~, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Sofern die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgenutzt sind oder werden, sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig.

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

4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, als Vegetationsflächen (Rasen, Pflanzfläche) auszubilden.

5. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

5.1 Als Flachdach gelten auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°. In diesem Fall ist die Dachkonstruktion, an der freien Sicht ausgesetzten Seiten, mit waagerechter Blende zu verdecken;
Blendenhöhe max. 0,90 m.

5.2 Bei einem Gartenhofhaus ist ein fremder Einblick entzogener Gartenhof von mind. 40 qm Grundfläche anzulegen. Als Ausnahme ist eine Reduzierung des Gartenhofes auf 16 qm zulässig, wenn das rückwärtige Grundstück nicht größer als 200 qm ist.

Der Gartenhof darf an keiner Stelle enger als 4.00 m sein.

Der Gartenhof darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände liegen.

5.3 Der Gartenhof ist allseits mit einer mind. 1.80 m und höchstens 2.25 m hohen Sichtschutzwand aus Mauerwerk, Beton- oder Holzelementen einzufriedigen.

Die Gartenhofeinfriedigung ist innerhalb der Baugrenze zu erstellen, wenn die Baugrenze zwischen einem Gartenhof und einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg liegt. Die angegebenen Höhen sind vom innenliegenden Gartenhof aus zu messen.

5.4 Eine Einfriedigung, die nicht der Bildung eines Gartenhofes dient, ist in Maschendraht zu erstellen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1.00 m betragen.

5.5 Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände betragen. Als Ausnahme kann die Sockelhöhe im Bereich einer Kellergarage bis zu 1.00 m betragen.

5.6 Müllboxen sind, auch für die rückwärtigen Wohngebäude, innerhalb eines Bereiches von 12.00 m von der Gehweghinterkante aufzustellen.

5.7 Abgrabungen sind nicht zulässig, wenn sie mehr als 0.30 m betragen.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Je Wohnung ist mind. eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich. Doppelstockgaragen erfüllen die Stellplatzverpflichtung für zwei Wohnungen.

2. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird als gesichert angesehen, wenn vor Erstellung 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.

3. Die in den separaten schriftlichen Festsetzungen enthaltenen Angaben über Baugestaltung beruhen auf § 111 Abs. (1) LBO Baden-Württemberg.

GENEHMIGUNGSVERMERK	BESTÄTIGUNGSVERMERK
Nr. 13-24/0219/188 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO) Karlsruhe, 30.3.1984 Regierungspräsidium Karlsruhe Lüsing	Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt. 25.04.84 OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV Mannheim BÜRGERMEISTER

2. FERTIGUNG

STADT MANNHEIM
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN FÜR TEILE DER GRUNDSTÜCKE

FLURST. NR. 25431 BIS 25433, 25462 UND 25463

IN RHEINAU-SÜD

- SIEDLUNGSVERDICHTUNG -

TEILÄNDERUNG DES BBPL. NR. 87/14

MASSTAB 1:500 NR. 87/14a

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG
Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. — am 08.11.83

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

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht. — am / vom / bis /

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

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 / vom / bis /

SATZUNG
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. — am 23.11.83

INKRAFTTRETEN
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden. — am 25.04.84

MANNHEIM, 5.5.1983 DER OBERBÜRGERMEISTER DEZ. IV BÜRGERMEISTER	MANNHEIM, 5.5.1983 STADTPLANUNGSAMT STADTBAUDIREKTOR