



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Manheimerinnen und Manheimer,

der Bebauungsplan für Mannheim-neu ist durch den Stadtrat beschlossen worden und für Sie stehen die wahrscheinlich wichtigsten Schritte der Umsiedlung an:

- Sie suchen sich Ihr neues Grundstück aus
- oder Sie haben es sich schon ausgesucht und wollen nun Ihr Haus planen

Für Sie wird nun ein genaues Studium des Bebauungsplans und seiner sogenannten „Festsetzungen“ notwendig, denn diese legen fest, was und wie in Mannheim-neu gebaut werden kann.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestimmt u.a. die Lage und die Größe der zukünftigen Häuser und bestimmt die Nutzung aller weiteren Flächen. Er gilt für alle Grundstücke und beschreibt z.B. genau, welche Haus- und Dachformen auf den einzelnen Grundstücken erlaubt sind. Seine Inhalte werden im Allgemeinen durch Text und Pläne festgesetzt und schriftlich begründet.

Dies wird Ihnen vermutlich sehr kompliziert erscheinen. Mit dieser Fibel halten Sie eine Hilfestellung in Händen, die Ihnen Ihre Fragen im Umgang mit dem Bebauungsplan beantworten soll.

Wir möchten Ihnen die beiden oben genannten Beispiele näher erläutern:

- Sie wollen sich bei der Grundstücksvergabe ein Grundstück aussuchen:

Damit Sie sich für ein Grundstück entscheiden können, bei dem die Festsetzungen auch Ihren zukünftigen Bauwünschen entsprechen, sollten Sie sich zuerst einmal den Bebauungsplan anschauen. Hier finden Sie auf den vielen unterschiedlichen Baufeldern eine ganze Reihe von Festsetzungen und Bestimmungen, welche einzuhalten sind. Möglicherweise ist Ihnen die Bedeutung dieser Festsetzungen im Detail nicht verständlich. Wenn Sie aber in diese Planungsfibel schauen, werden Sie eine Vielzahl von erläuternden Abbildungen und Texten finden, die Ihnen Ihre Fragen beantworten. Mit deren Hilfe können Sie gezielt Ihr „Wunschgrundstück“ finden!

- Sie wollen Ihr bereits reserviertes oder sogar schon gekauftes Grundstück bebauen:

Sie haben Ihr Grundstück bereits ausgewählt bzw. bereits reserviert bekommen. Ihre Vorstellungen für Ihr zukünftiges Haus sind bereits konkret. Eigentlich steht einem Plan für den Hausbau nichts mehr entgegen. Trotzdem mögen nun Fragen auftauchen, wie oder ob das gewünschte Haus im Detail auch genau so errichtet werden kann, ob die Höhe zur Festsetzung passt oder ob Sie die richtige Dachform oder Ziegelfarbe ausgewählt haben. Grundsätzlich finden sich alle Antworten in den Festsetzungen. Diese Fibel hilft Ihnen dabei, diese zu finden und zu verstehen.

Liebe Manheimerinnen und Manheimer,

wir sind zuversichtlich, Ihnen mit dieser Broschüre eine wertvolle Hilfestellung für den weiteren Weg der Umsiedlung mitgeben zu können. Möglicherweise werden trotz des Lesens dieser Fibel immer noch Fragen unbeantwortet bleiben. Scheuen Sie sich in solchen Fällen bitte nicht, die vielfältigen persönlichen Beratungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Uns allen ist es wichtig, dass jeder Einzelne von Ihnen mit einem sicheren Gefühl sein neues Zuhause planen kann, daher stehen wir alle Ihnen gerne zu vertiefenden Gesprächen zur Verfügung. Die Ansprechpartner für Ihre Fragen sind auf Seite 28 benannt.

Wir wünsche Ihnen auf ihrem weiteren Weg bei der Umsiedlung viel Glück!

Marlies Sieburg
Bürgermeisterin

Peter Knopp
Erster Beigeordneter





Mit den hier vorliegenden Erläuterungen zum Bebauungsplan Mannheim-neu (MA 337) werden einerseits individuelle Regelungen des Bebauungsplanes zu den einzelnen Baugebieten erläutert, andererseits werden aber auch generelle planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen angesprochen und beschrieben.

Grundsätzlich dient diese Broschüre nur als „Lesehilfe“. Es wird empfohlen diese Erläuterungen parallel mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu lesen.

Regelungen zu den Gewerbegebieten sind nicht Gegenstand dieser Broschüre.

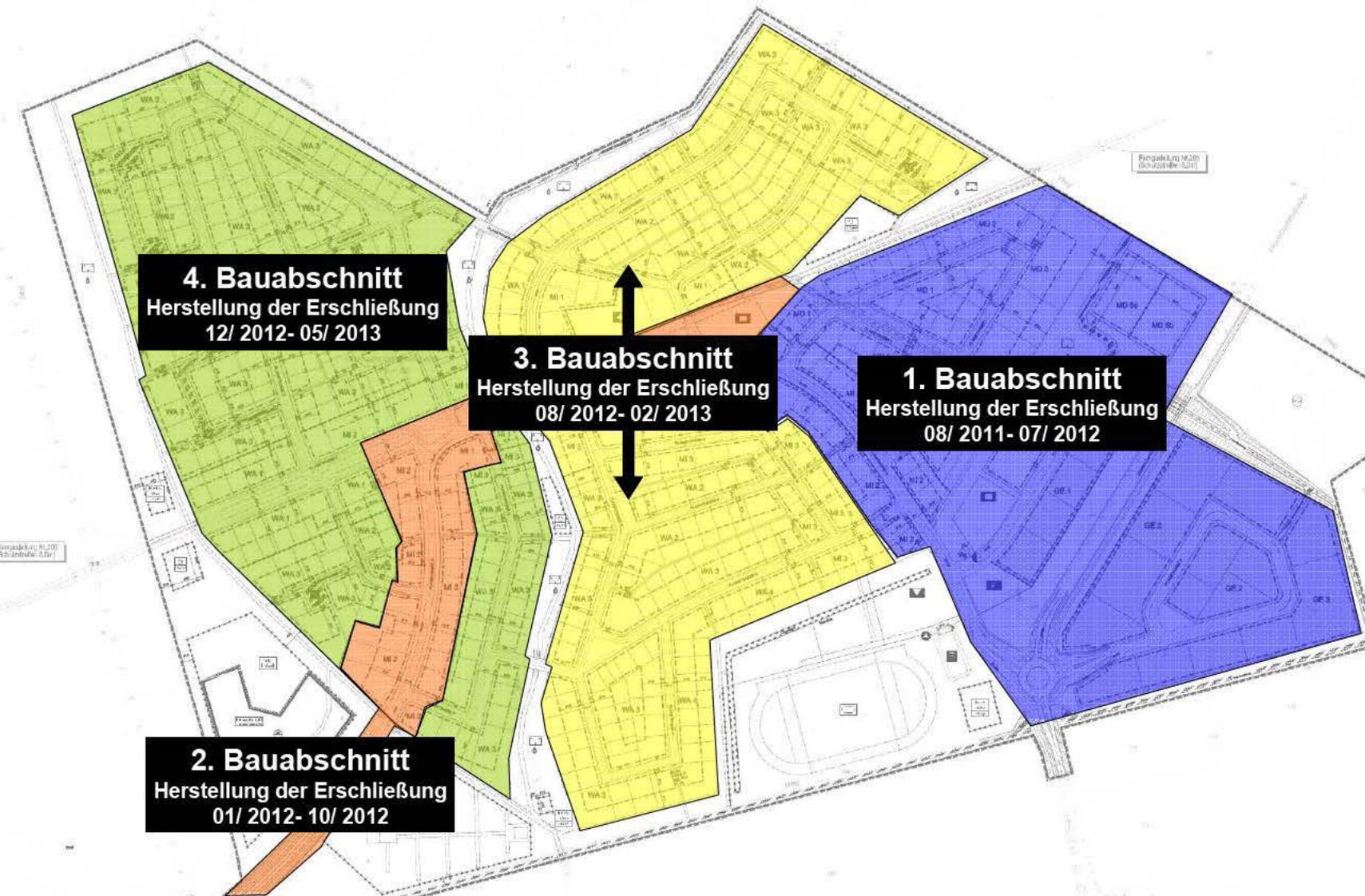
... wie finde ich mein Grundstück?

Zunächst versuchen wir Ihnen die Faktoren aufzuzeigen die für die Wahl Ihres Grundstückes von Bedeutung sind:

- Wann will ich bauen?
- Wie nutze ich das Grundstück?
- Wie will ich bauen?

Inhaltsverzeichnis

Bauabschnitte	Seite 1
Baugebiete	Seite 2
Gebäudehöhen	Seite 3 + 4
Baugrenzen, Baulinien	Seite 5
Bauweise	Seite 6
<u>Bauhöhen/ Geschossigkeit</u>	Seite 7 + 8
• WA 1+2, MI 2-4, MD 1+3	Seite 9
• WA 3 + MD 2	Seite 10
• MI 1	Seite 11
• WA 4	Seite 12
• MD 4 + MD 5a	Seite 13
<u>Individuelle Regelungen für folgende Baufelder:</u>	
• WA 1	Seite 14
• WA 2–4	Seite 15
• MI	Seite 16
• MD 1 – MD 3	Seite 17
• MD4, MD 5a, MD 5b	Seite 18
Nebenanlagen	Seite 19
Bauordnungsrechtliche Regelungen	Seite 21 – 23
Wohnformen	Seite 24 - 27
Ansprechpartner	Seite 28



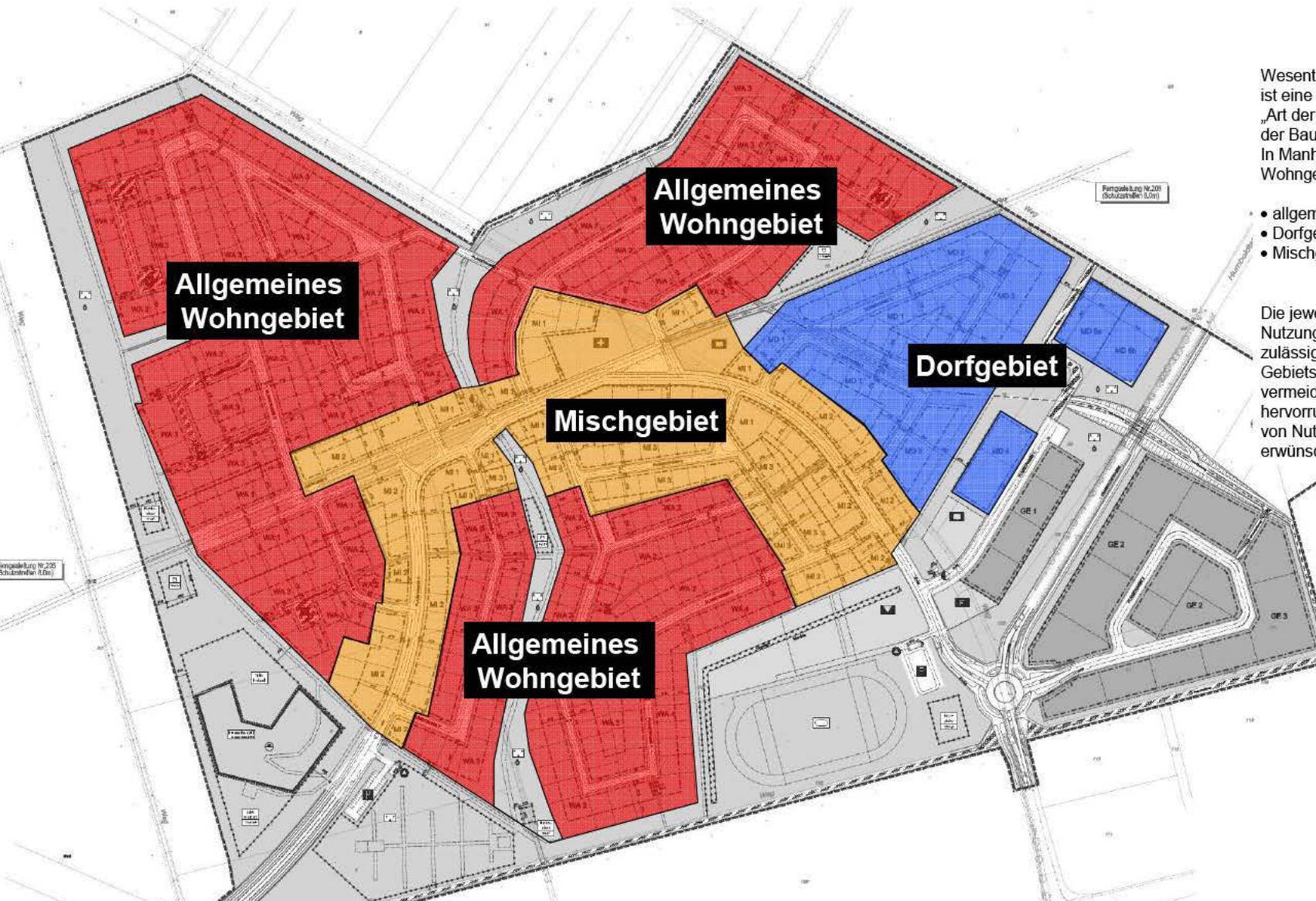
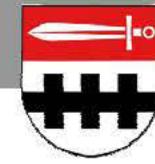
Die Erschließung des neuen Umsiedlungsortes umfasst den Neubau von ca. 9 km Straßen, über 600 Kfz.-Stellplätzen, 1,7 km Fahrradwege und 18 Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 6.300 m².

Ebenso müssen die abwassertechnischen Anlagen, Kanäle und die Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut werden, um eine funktionsfähige Infrastruktur bereitstellen zu können.

Mit dem Bau der Erschließung wird im August 2011 im östlichen Bereich begonnen. In diesem Bauabschnitt werden ab April 2012 die ersten Grundstücke für eine Bebauung freigegeben. Der vierte und letzte Bauabschnitt wird im Mai 2013 fertig gestellt sein.

Je nach Lage Ihres Wunschgrundstückes sind die entsprechenden Zeiträume zu beachten.

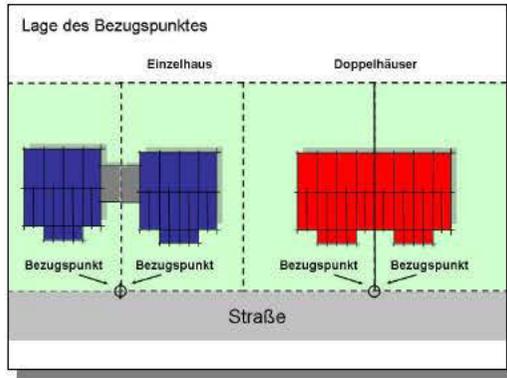
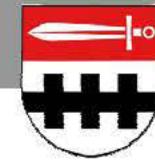
Die benannten Bauabschnitte dienen der groben Zuordnung der Grundstücke. Der Umsiedlungsstandort wird fortlaufend erschlossen.



Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine Definition der Bauflächen nach deren „Art der baulichen Nutzung“ auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung. In Mannheim- neu finden sich folgende Wohngebietstypen:

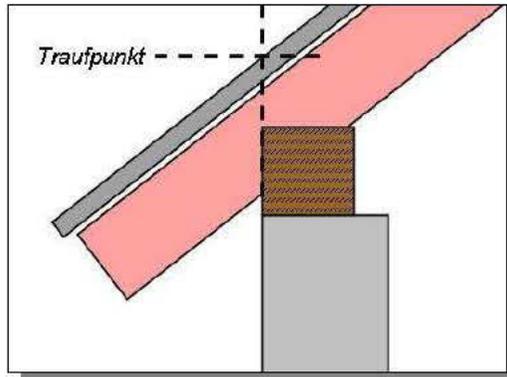
- allgemeine Wohngebiete WA § 4 BauNVO
- Dorfgebiete MD § 5 BauNVO
- Mischgebiete MI § 6 BauNVO

Die jeweiligen Gebietstypen definieren die Nutzungen, die allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Ein wichtiger Aspekt bei der Gebietsausweisung ist es, Nutzungen zu vermeiden, die Störungen im Quartier hervorrufen können. Kleinräumige Mischungen von Nutzungen sind jedoch möglich und erwünscht.

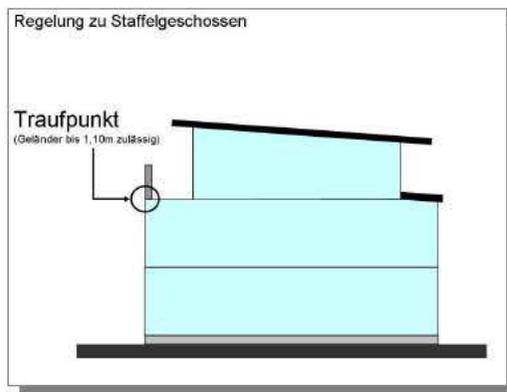


Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte werden individuell für jedes Bauvorhaben in einem Höhenkataster benannt. Entsprechende Unterlagen mit einer Kennzeichnung des Bezugspunktes werden ihnen im Rahmen der Grundstücksvormerkung für das jeweilige Grundstück zur Verfügung gestellt.

Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Straße ergibt. Das Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen der angrenzenden Straße dar. Die jeweiligen Bauhöhen finden Sie ab Seite 7.



Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als **Traufpunkt** der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.



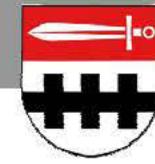
Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z. B. **Pulldächern** gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.



Geschosszahlen werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen. Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es Probleme mit der Vollgeschossregelung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.



Eine **Überschreiten der Höhenfestsetzungen** ist nur für technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

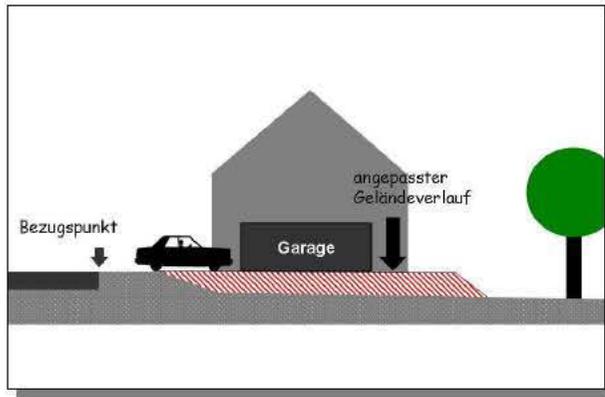
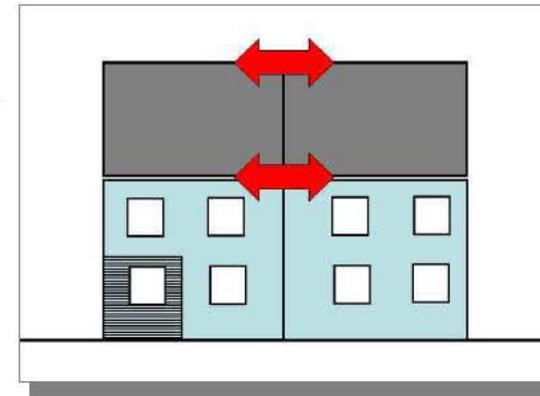


Doppelhäuser und Hausgruppen

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich herzustellen.



Eine Abstimmung mit dem Nachbarn ist erforderlich.



Höhenfestsetzungen nicht überbaubarer Flächen

Vorgärten, Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind der örtlichen Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.



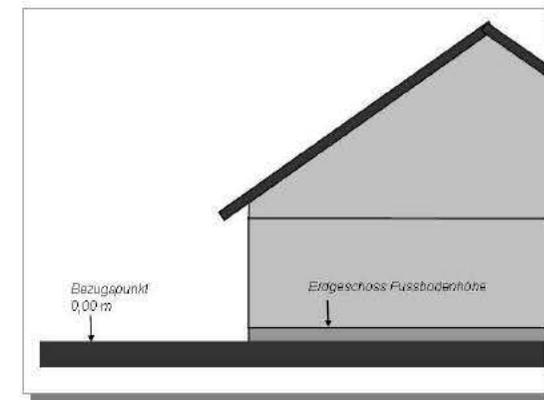
Fußbodenhöhe Erdgeschoss

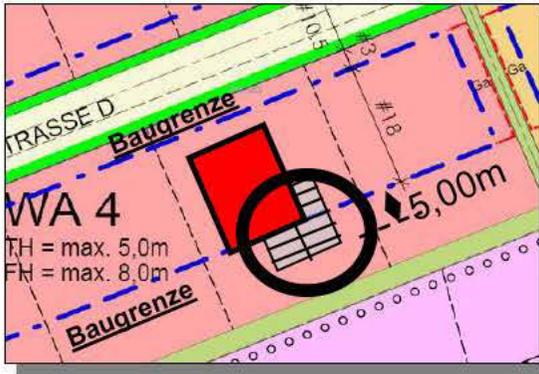
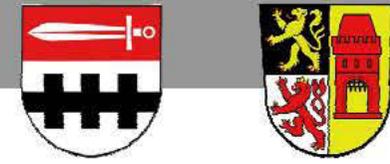
Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens 0,10 m und darf maximal 0,90 m über dem Bezugspunkt (BZP) liegen.

Abweichungen:

In den Baufeldern WA 4 muss die Erdgeschossfußbodenoberkante mindestens 0,10 m und darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt (BZP) liegen.

In den Baufeldern MI 1 und MI 2 muss die Erdgeschossfußbodenoberkante mindestens 0,05 m und darf maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt (BZP) liegen.



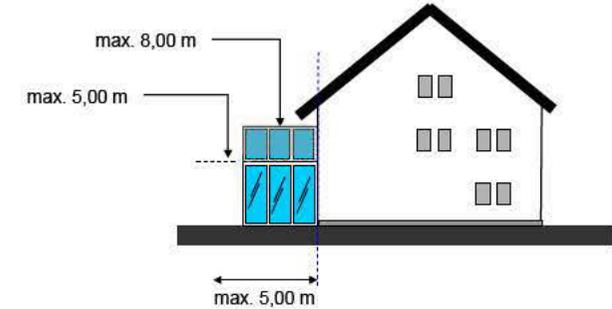


Baugrenzen

Baugrenzen sind im Bebauungsplan festgesetzte bzw. eingezeichnete Linien (blaue Linie), welche von Gebäuden nicht überbaut werden dürfen. Das Gebäude kann innerhalb des Baufensters, also zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze (Bautiefe in der Regel 18,00m) frei positioniert werden

Nur die hintere Baugrenze darf durch **Anbauten** (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker und Kellerersatzräume) bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden.

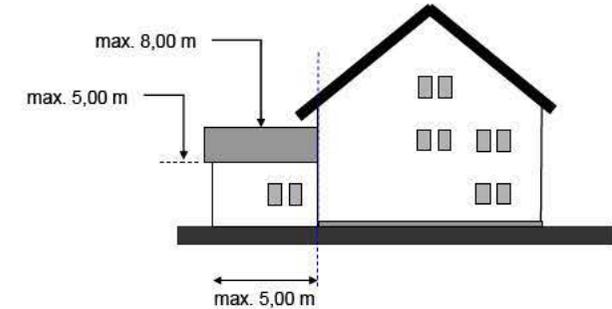
Die Traufhöhe der Anbauten darf max. 5,00 m, die Firsthöhe max. 8,00 m über BP liegen.



Abweichung

In den Bereichen WA 2, WA 3 und MD 2 darf die hintere Baugrenze durch **Anbauten + Bauten** bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden.

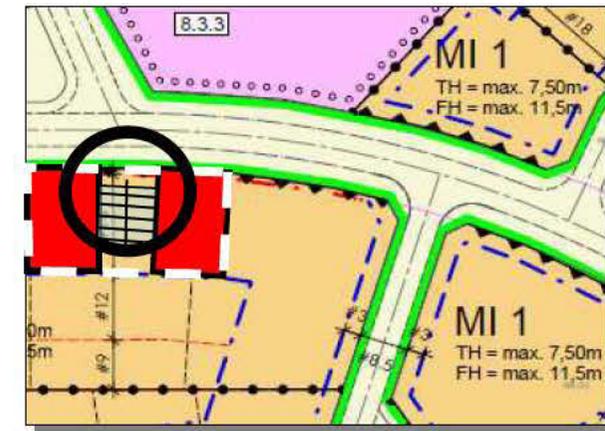
Die Traufhöhe dieser Bauten darf max. 5,00 m, die Firsthöhe max. 8,00 m über BZP liegen.

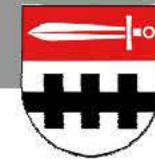


Baulinien

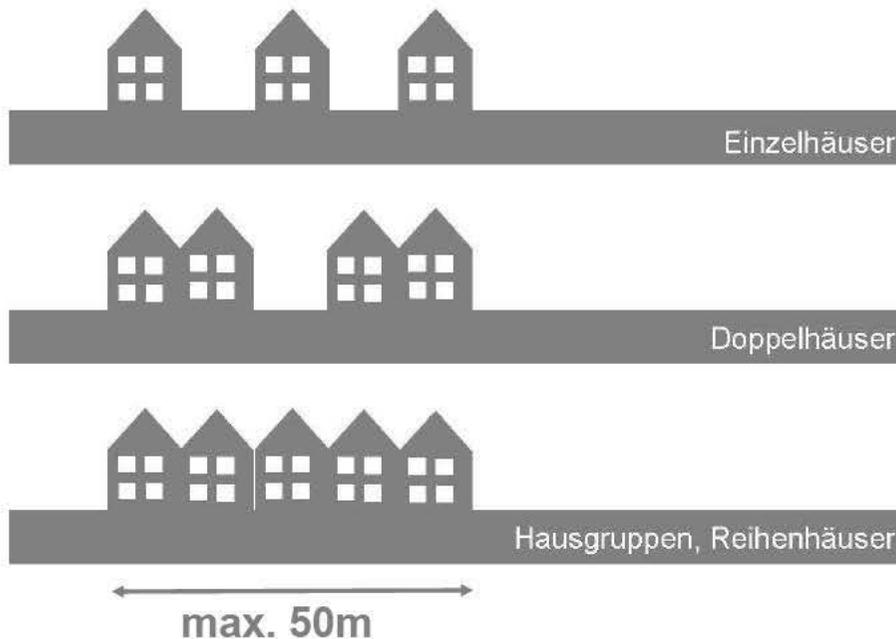
In Teilbereichen des Baufeldes MI 1 wird eine **Baulinie** festgesetzt. Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baulinie liegen. Ziel einer Baulinie ist es zumeist, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen.

Das Zurückbleiben hinter der Baulinie ist für Loggien, Freisitze, Haus- und Ladeneingänge bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

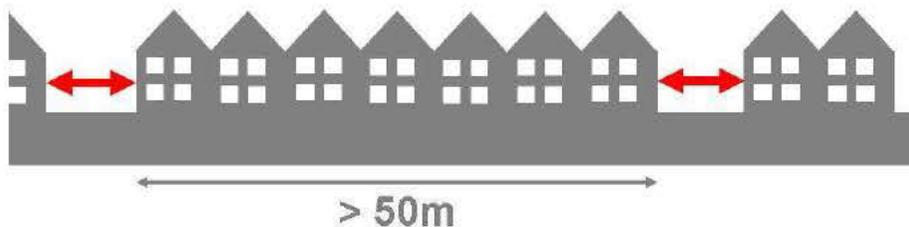




Offene Bauweise



Abweichende Bauweise



Bauweise

In den mit WA 1 bis WA 4, MI 1 bis MI 3; MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise lassen sich folgende Haustypen realisieren:

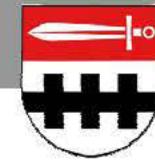
Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu allen Grundstücksgrenzen. Unabhängig davon kann es sich um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken die zu einer Einheit zusammengefügt sind. Die beiden Häuser müssen dabei baulich und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten. Die Häuser müssen dabei baulich und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Alle drei Haustypen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

In den mit MD 4, MD 5, GE 1, GE 2 und GE 3+4 festgesetzten Bereichen sind Gebäude mit über 50m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. (Abweichende Bauweise)



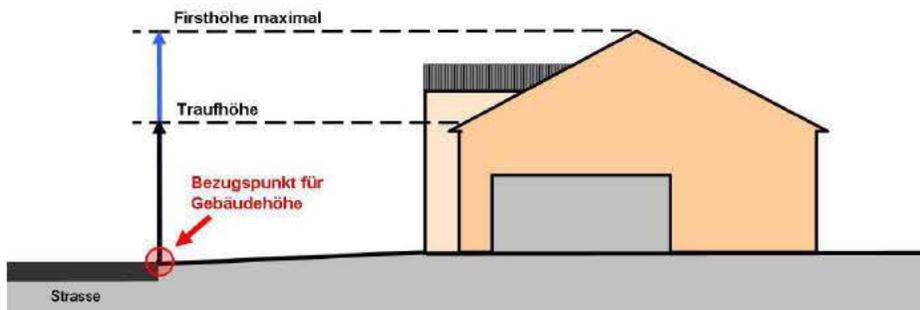
Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch eine **Trauf- und Firsthöhe über einen Bezugspunkt** festgesetzt. Dieser Bezugspunkt ergibt sich aus der Ausbauhöhe der geplanten Straßen und wird individuell für jedes Grundstück ermittelt und benannt.

Eine Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen ist nur für technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszubilden.



Geschosszahlen werden in den Bebauungsplänen nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen. Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es Probleme mit der Vollgeschossregelung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.



Baufeld	Traufhöhe	Firsthöhe
WA 1	max. 7,50m	max. 11,50m
WA 2	max. 7,50m	max. 11,50m
WA 3	max. 5,00m	max. 9,00m
WA 4	max. 5,00m	max. 8,00m
MI 1	min. 6,50m - max. 7,50m	max. 11,50m
MI 2	max. 7,50m	max. 11,50m
MI 3	max. 7,50m	max. 11,50m
MD 1	max. 7,50m	max. 11,50m
MD 2	max. 5,00m	max. 9,00m
MD 3	max. 7,50m	max. 11,50m
MD 4	max. 8,50m	max. 13,00m
MD 5a	max. 8,50m	max. 13,00m
MD 5b	keine Vorgabe	max. 13,00m

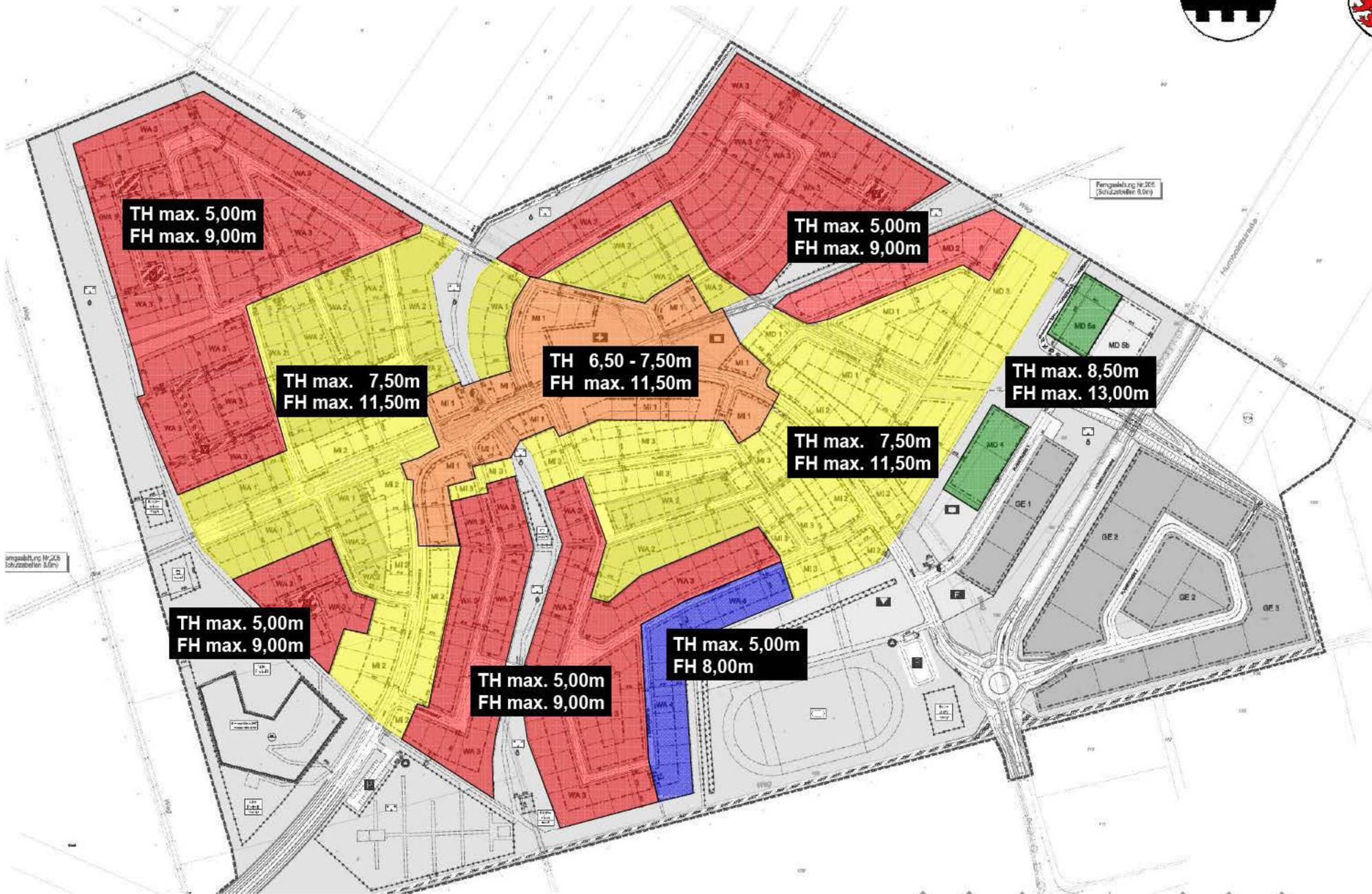
Hinweis

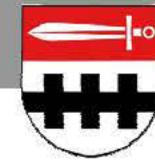
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die jeweilige benannten Bezugspunkte. Aufgrund von Grundwasserabsenkung durch den benachbarten Tagebau können im Laufe der Zeit Bodensenkungen in dem vorliegenden Planungsgebiet auftreten. Aus diesem Grund beziehen sich die angegebenen und geplanten Höhen ausschließlich auf amtliche Höhenfestpunkte aus dem Jahr 2005. Für alle weiteren Arbeiten/ Planungen sind diese Höhen von ihrem Vermesser zu berücksichtigen.

NivP 5106900016 mit der NHN-Höhe 87.648 (Stand: 04/2005)

und

NivP 5106900035 mit der NHN-Höhe 88.982 (Stand: 04/2005).

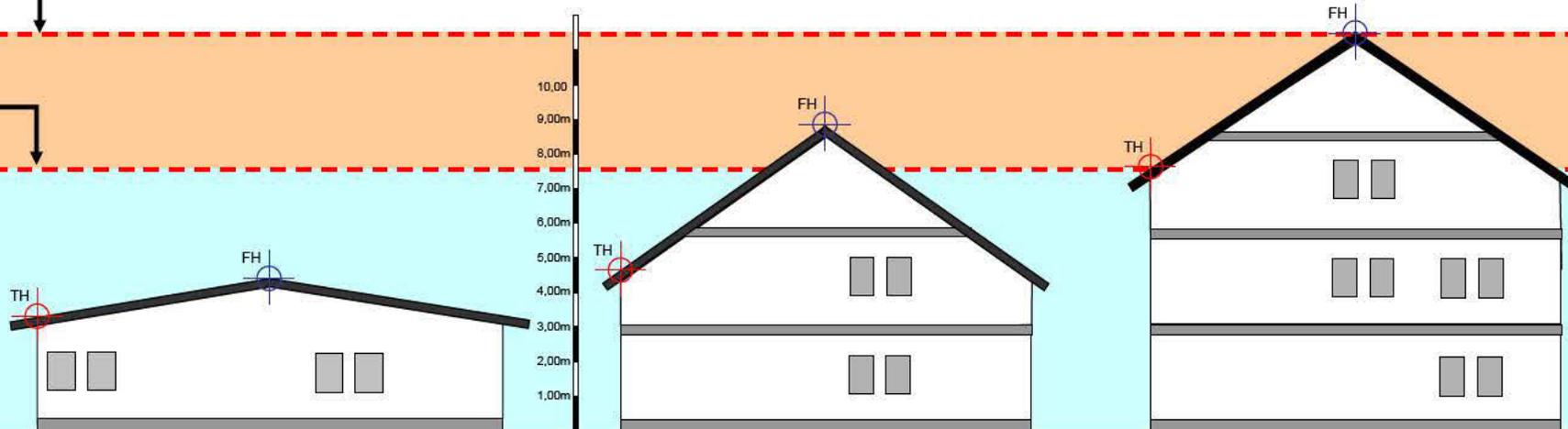




Firsthöhe max. 11,50 m
über Bezugspunkt

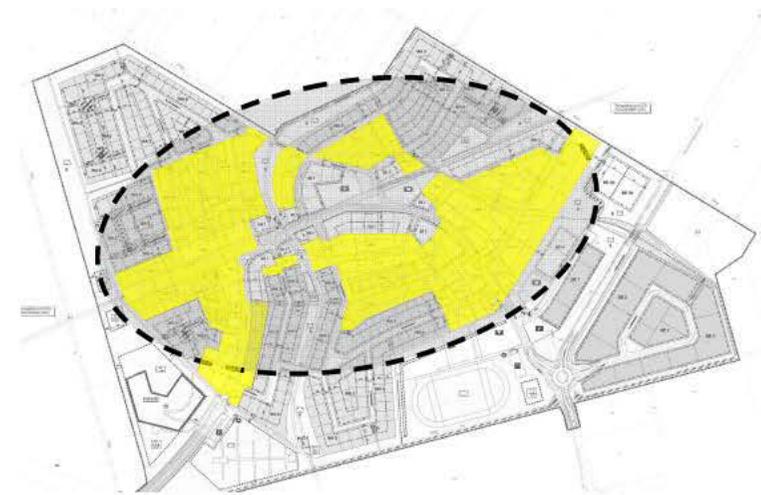
Traufhöhe max. 7,50 m
über Bezugspunkt

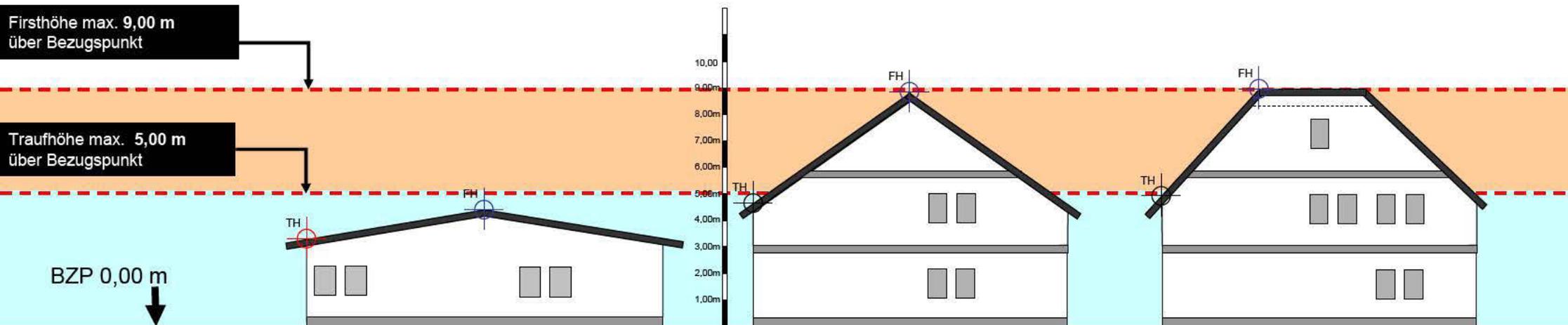
BZP 0,00 m



Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen zur **Trauf- und Firsthöhe** geregelt. Innerhalb der Baufelder WA 1+2, MI 2-4 und MD 3 darf die Traufe eine Höhe von max. 7,50m, der First eine Höhe von max. 11,50m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

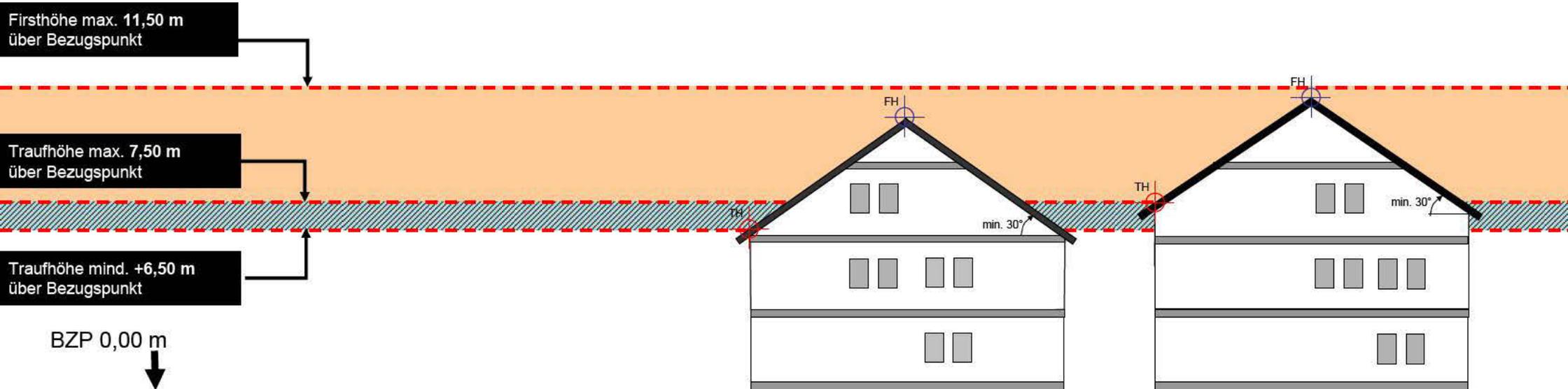
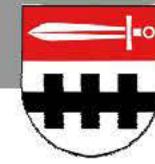
Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss im Baufeld MI 2 min. 0,05m bis max. 1,00m über dem Bezugspunkt (BZP) liegen.





Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geregelt. Innerhalb des Baufeldes WA 3 und MD2 darf die Traufe eine Höhe von max. 5,00m, der First eine Höhe von max. 9,00m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.



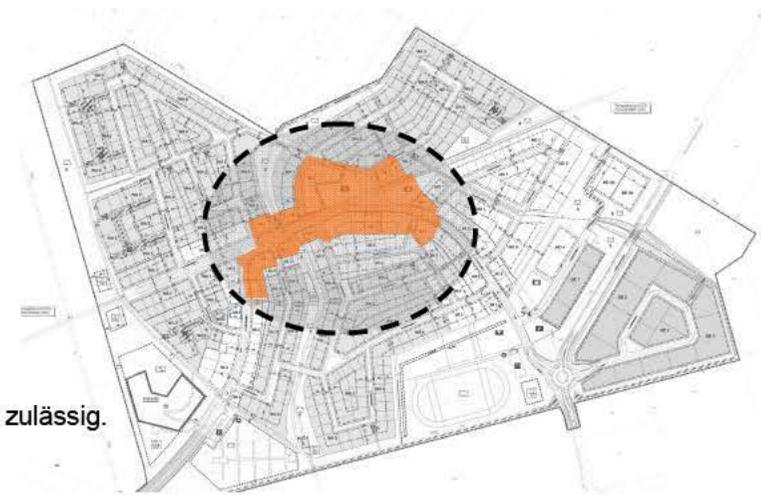


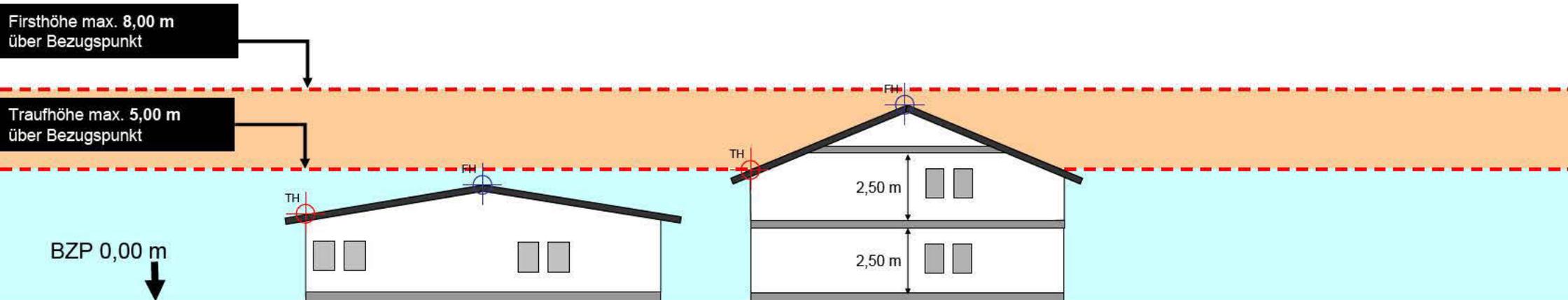
Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen zur **Trauf- und Firsthöhe** geregelt. Innerhalb des Baufeldes MI 1 darf die Traufe eine Höhe von 6,50m bis 7,50m betragen. Der First darf eine Höhe von max. 11,50m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss 0,05m bis 1,00m über Bezugspunkt (BZP) liegen.

Gestalterische Festsetzungen für die Baufelder M1

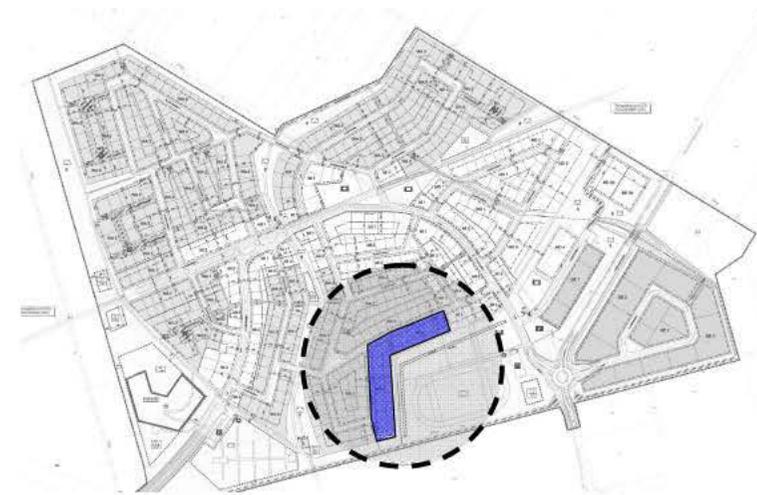
- Dächer sind mit einer Mindestneigung von 30 Grad herzustellen.
- Als Farben für die Dacheindeckungen sind nur Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun und Rot zulässig.
- Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung herzustellen.
- Außenwände in Holz, Kunststoff, Fliesen oder Metall sind unzulässig.





Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen zur **Trauf- und Firsthöhe** geregelt. Innerhalb des Baufeldes WA 3 darf die Traufe eine Höhe von max. 5,00m, der First eine Höhe von max. 9,00m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens 0,10m und darf maximal 0,50m über Bezugspunkt (BZP) liegen.



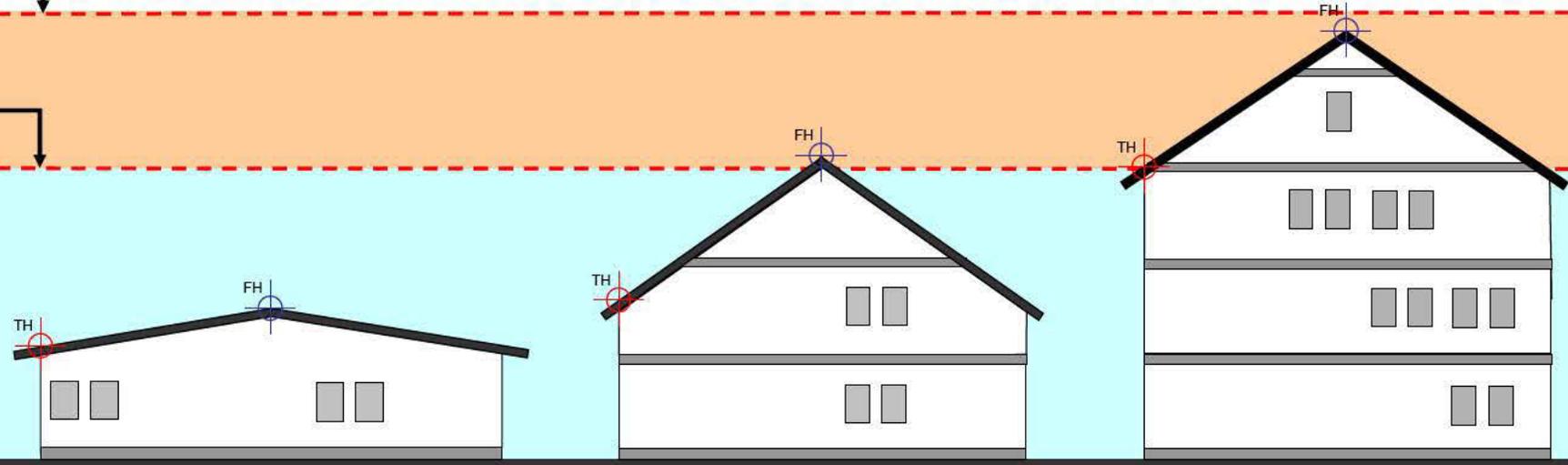
Individuelle Regelungen für die Baufelder MD4 + MD5a



Firsthöhe max. 13,00 m
über Bezugspunkt

Traufhöhe max. 8,50 m
über Bezugspunkt

BZP 0,00 m



Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen zur **Trauf- und Firsthöhe** geregelt. Innerhalb der Baufelder MD4 und MD 5a darf die Traufe eine Höhe von max. 7,50m, der First eine Höhe von max. 11,50m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

