

**BEBAUUNGSPLAN**

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)



**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN  
OTTO BECK STRASSE,  
LUISEN PARK, SCHUBERTSTRASSE  
UND AUGUSTANLAGE**

MASSSTAB 1:1000

NR. 41/8c

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BBauG )

am 06.06.73

Öffentliche Bekanntmachung

am 07.06.84

Bürgerbeteiligung ( § 2a Abs. 2 BBauG )

Planauslegung

vom 18.06.84 bis 29.06.84

Bürgerversammlung

am

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 2 Abs. 5 BBauG )

vom 24.02.84 bis 02.04.84

vom 08.09.86 bis 09.10.86

Auslegungsbeschluss ( § 2a Abs. 6 BBauG )

am 14.05.85 / 26.08.86

Öffentliche Bekanntmachung

am 29.08.86 / 03.11.89

Planauslegung

vom 08.09.86 bis 08.10.86

2. " ( Teiloffenlage )

vom 13.11.89 bis 13.12.89

Mannheim, den 01.02.1993

STADTPLANUNGSAMT  
STADTBAUDIREKTOR**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 28.9.1993



Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 01.02.1993) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.05.1993 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 11.10.1993

Mannheim, den 11.10.1993

OBERBÜRGERMEISTER

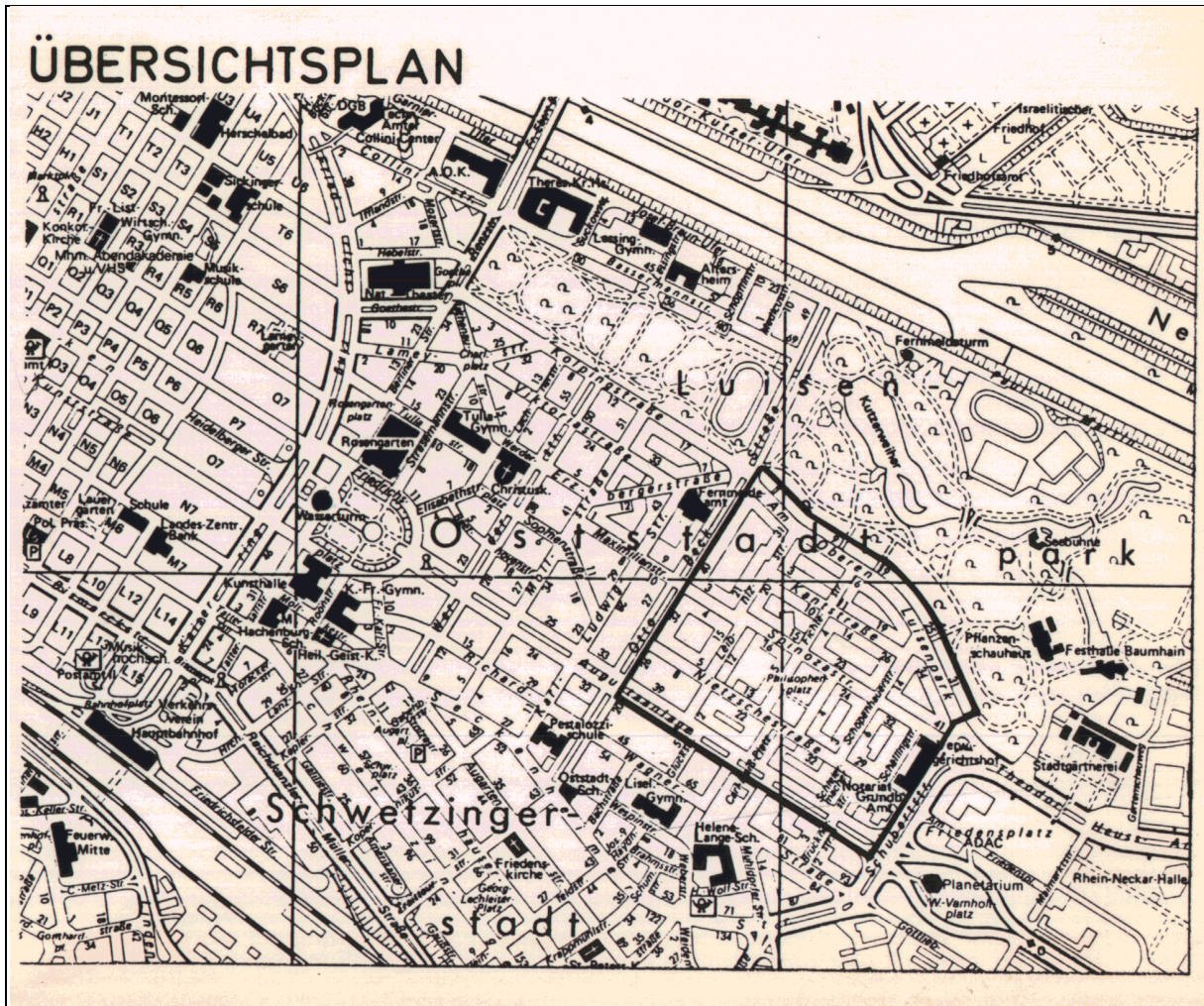
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 22.10.1993 rechtsverbindlich geworden.



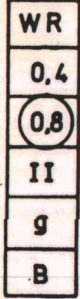








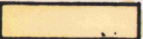


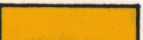




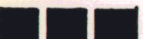


Mannheim, den 25.10.1993

BAUVERWALTUNGSAMT





I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG (BauGB)  
in Verbindung mit § 73 LBO; s 39 h Abs. 1 BBauG (§ 172 BauGB)

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Reines Wohngebiet  Allgemeines Wohngebiet  Kerngebiet
	Grundflächenzahl  Besonderes Wohngebiet
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
	Geschlossene Bauweise  Offene Bauweise
	  s. schriftliche Festsetzungen Punkt 1.1.3
	Firstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung
	Baugrenze
	Gemeinbedarfsflächen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Grünfläche
	Parkanlage
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
	Spielplatz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
X	Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 4.1
	Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h Abs. 3 (2) BBauG
TH	Traufhöhe 101,36 über NN


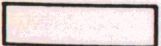
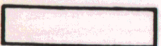















## II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BBauG (BauGB)

- D Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG B-W i. V. m.  
§ 8 DSchG B-W

## III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

-  Vorhandene Grundstücksgrenze
-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  Baumstreifen
-  Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
-  Zahl der Vollgeschosse bei vorh. Bebauung
-   Bestehendes Gebäude
-  Flachdach vorhanden
-  Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können wegen der vorhandenen Straßenleuchten variieren.
-  Bäume zu erhalten       Bestehende und zu erhaltende
-  Bäume zu pflanzen      Bäume (nicht eingemessen)
-  Bäume zu entfernen
-  Erhaltenswerte Bäume zu verpflanzen
-  Erhaltenswerte Bäume zu verpflanzen (nicht eingemessen)

**IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN****1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 und 5 BauNVO)**

1.1 Gemäß §§ 3, 4, 4a und 7 BauNVO sind im Bebauungsplan 41/8c Flächen als WR-, WA-, WB- und MK-Gebiete ausgewiesen.

**1.1.1 Für das WR-Gebiet gilt:**

Die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.1.2 Für das WA-Gebiet gilt:**

Die lt. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind lt. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die lt. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise sind für das WA-Gebiet Anlagen für Verwaltungen zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**1.1.3 Für das WB-Gebiet gilt:**

Nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für das WB-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

In den gesamten WB (B, B 1, C) Gebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten, Tankstelle.

**B**

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 70 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

2. Unzulässig sind: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende und sonstige Gewerbebetriebe.

**B 1**

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 70 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

2. Unzulässig sind: nicht störende und sonstige Gewerbebetriebe.

## C

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 20 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Unzulässig sind: Störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Für das MK-Gebiet gilt:

Die zulässige Geschosßflächenzahl kann, lt. § 21a Abs. 5 BauNVO, in den MK-Gebieten entsprechend der Flächen für notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um 0,5.

1.2 Bei Grundstücken mit unter dem Straßenniveau liegenden Gartenflächen sind im Untergeschoß die zum Garten hin orientierten Geschosßflächenanteile nutzbar und anrechenbar, wenn sie die Anforderungen nach § 65 LBO erfüllen.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG (BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Gebieten mit offener Bauweise darf die Straßenfront eines Gebäudes oder die Straßenfront mehrerer aneinandergereihter Flächen höchstens 30 m betragen.

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

3.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoren gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.



Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kammern kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

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

- 4.1 Auf den mit X gekennzeichneten Bauflächen sind an solchen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, 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.)

5. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 4 BBauG (BauGB) in Verbindung mit § 73 LBO
- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgarten) zwischen Gehweghinterkante und Bebauung müssen, soweit sie nicht zur Erschließung benötigt werden, als Grünfläche oder gärtnerisch gestaltet werden. Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.
- 5.2 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- 5.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.



6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART § 9 Abs. 4 BBauG  
(BauGB) in Verbindung mit § 73 LBO
- 6.1 Zulässig sind – auch als Vollgeschosse ausbaufähige Mansard-, Walm- und Satteldächer–
- 6.2 Bei Mansarddächern ist einzuhalten:
- a) Neigung des steileren Dachteiles  $60^{\circ} - 70^{\circ}$  max.
  - b) Neigung des flacheren Dachteiles  $30^{\circ}$  max.
  - c) Der Traufpunkt ist so auszubilden, daß die Außenkante der Außenwand mit konstruktiven Teilen des Daches – z. B. Sparren – nicht überschritten wird.
  - d) Die Nutzung mit Aufenthaltsräumen ist nur im steileren Dachbereich zulässig.
- 6.3 Bei Walm- und Satteldächern ist eine Dachneigung von max.  $40^{\circ}$  einzuhalten.
- 6.4 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten – gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues – darf max. 1,50 m betragen.
- 6.5 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 6.6 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ebenerdig aufzustellen.
- 6.7.1 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 6.7.2 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

V. SCHRIFTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
§ 9 Abs. 6 BBauG (BauGB)

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Gebäude und Gehweg als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen. (§ 10 LBO)

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 5. 1979 wird bestätigt.

Mannheim, den 08. Juni 1993

Vermessungsamt

  
Fath  
Stadtvermessungsdirektor

