

# STADT MANNHEIM

Satzung (gemäss § 10 BBauG i.V.m. § 4 GemO) über den



## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTO BECK STRASSE, SECKENHEIMER STRASSE, ROONSTRASSE, FRIEDRICHSPLATZ UND AUGUSTAANLAGE

MASSTAB 1:1000

NR. 41/8e

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BBauG )	am 06.06.73
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.05.85
Bürgerbeteiligung ( § 2a Abs. 2 BBauG )	
Planauslegung	vom 16.12.85 bis 03.01.86
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange ( § 2 Abs. 5 BBauG )	vom 14.06.85 bis 31.08.85
	vom 25.06.86 bis 30.07.86
Auslegungsbeschluss ( § 2a Abs. 6 BBauG )	am 10.06.86
Öffentliche Bekanntmachung	am 13.06.86
Planauslegung	vom 23.06.86 bis 23.07.86

Mannheim, den **17. 12. 86**

STADTPLANUNGSAMT *Wajusch*

### GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. *23-24/02.19/35*

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Regierungspräsidium Karlsruhe, Nr. 13 - 24 / 02 *Karlsruhe, den 24.09.1987*

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 BBauG genehmigt *Regierungspräsidium*

Karlsruhe, den

*Hydes*  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 17.12.86) wurde am 28.04.87 im Gemeinderat beschlossen und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten.

Mannheim, den **09. Sep. 1987**

Mannheim, den **09. Sep. 1987**

*gez. Widder*

*gez. Goonsen*

OBERBÜRGERMEISTER


















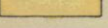




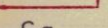
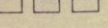


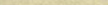
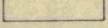
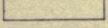


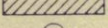






BAUDEZERNAT

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium am 25.09.87 gemäss § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den **25. Sep. 1987**

*MM*  
BAUVERWALTUNGSAMT



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)			
	Wohnbaufläche		
	Gemischte Baufläche		
	Besonderes Wohngebiet	 Kerngebiet	
	Grundflächenzahl		
	Geschoßflächenzahl		
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze		
	Geschlossene Bauweise		
			s. schriftliche Festsetzungen Punkt 1.1.1
	Firstrichtung bzw. Hauptgebäuerichtung		
	Baugrenze	 Baulinie	
	Gemeindebedarfsflächen		
	Schule		
	Kirche		
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Einfahrt		
	Flächen für Versorgungsanlagen		
	Trafostation		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen		
Ga	Garagen		
GGa	Gemeinschaftsgaragen		
TGa	Tiefgaragen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
X	Lärmschutz s. schriftliche Festsetzung 3.1		
	Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h Abs. 3 (2) BBauG		
II. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 1 BBauG)			
D	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung i. S. § 12 DSchG B-W		
o	Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG B-W i. V. m. § 8 DSchG B-W		
III. ZEICHNERISCHE HINWEISE			
	vorhandene Grundstücksgrenze		
	Fahrbahn		
	Gehweg		
	Durchgang, Durchfahrt, Unterführung		
	Zahl der Vollgeschosse bei vorh. Bebauung		
	bestehendes Gebäude		
	Flachdach vorhanden		
	Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können wegen der vorhandenen Straßenleuchten <b>variieren</b> .		
	Bäume zu erhalten	 Bestehende und zu erhaltende	
	Bäume zu pflanzen	Bäume (nicht eingemessen)	
	Bäume zu entfernen		

## IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 und 5 BauNVO)

## 1.1 Gemäß §§ 4, 4a und 7 BauNVO sind im Bebauungsplan 41/8e Flächen als WB- und MK-Gebiete ausgewiesen.

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

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstelle. (§ 4a Abs. 3).

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

## A

1. Zulässig sind: Wohnnutzungen, die mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche betragen muß, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitsliche Zwecke.
2. Unzulässig sind: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, störende und sonstige Gewerbebetriebe.

## A1

1. Zulässig sind: Wohnnutzung, die mindestens 80 % 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: störende Gewerbebetriebe.

## B

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: störende 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.

## 1.1.2 Nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BBauG wird für das MK (1) -Gebiet festgesetzt, daß oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

## 1.1.3 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl kann in den MK-Gebieten entsprechend der Flächen notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden, jedoch max. nur um 0,7.

- 1.1.4 Bei Grundstücken mit unter dem Straßenniveau liegenden Gartenflächen sind im Untergeschoß die zum Garten hin orientierten Geschosflächenanteile nutzbar und anrechenbar, wenn sie die Anforderungen nach § 36 LBO erfüllen.

#### VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

- 2.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Brennstellen und deren späteren Umbau, oder Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe, sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

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

- 3.1 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).

#### 4. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 4.1 Im Vorgartenbereich sind Stellplätze unzulässig.
- 4.2 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- 4.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.

#### 5. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 5.1 Zulässig sind - auch als Vollgeschosse ausbaufähige Mansard-, Walm- und Satteldächer.
- 5.2 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.
- 5.3 Bei Walm- und Satteldächern ist eine Dachneigung vom max.  $40^{\circ}$  einzuhalten.
- 5.4 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.

- 5.5 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 5.6 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ebenerdig aufzustellen.
- 5.7.1 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 5.7.2 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)

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. 6. 1985  
wird bestätigt.

Mannheim, den 25. 6. 1985

**Vermessungsamt**

GEZ | APR 1985 Osi | GEA | JUNI 86 Eb.