

**BEBAUUNGSPLAN**

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

**NEUHERMSHEIM-NORD**

TEILÄNDERUNG NEUHERMSHEIM-OST 62/4 I

MAßSTAB 1:1000

NR. 62/4 II

**VERFAHRENSVERMERKE****Aufstellungsbeschluß** (§2 Abs.1 BauGB)

am 10.07.1990

Öffentliche Bekanntmachung

am 07.09.1990

**Bürgerbeteiligung** (§3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom 29.03.1994 bis 20.04.1994

Bürgerversammlung

am 18.04.1994

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange**  
(§4 Abs.1 BauGB)

vom 12.07.1995 bis 25.08.1995

**Auslegungsbeschluß** (§3 Abs.2 BauGB)

Plan + Begründung (Stand: 25.11.1998)

am 30.01.1996  
12.01.1999

Öffentliche Bekanntmachung

am 09.02.1996  
15.01.1999

Planauslegung

vom 19.02.1996 bis 19.03.1996  
vom 25.01.1999 bis 08.02.1999

Mannheim, den

STADTPLANUNGSAMT

 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

 Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Vermerk des Regierungspräsidiums:  
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.  
Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 25.11.98) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 23.03.99 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 24.03.99

Mannheim, den 24.03.99

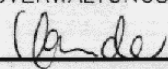
  
 OBERBÜRGERMEISTER

  
 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 26.03.99 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 09.04.99

BAUVERWALTUNGSAMT



| ①               |       |
|-----------------|-------|
| WA              |       |
| GRZ             | 0.4   |
| GFZ             | 0.8   |
| TH min.         | 6.50  |
| FH max.         | 11.50 |
| offene Bauweise |       |
| max. 2 WE       |       |

| ②               |       |
|-----------------|-------|
| WA              |       |
| GRZ             | 0.3   |
| GFZ             | 0.9   |
| TH min.         | 8.50  |
| max.            | 10.00 |
| FH max.         | 15.00 |
| offene Bauweise |       |

| ③               |       |
|-----------------|-------|
| WA              |       |
| GRZ             | 0.4   |
| GFZ             | 1.1   |
| TH min.         | 8.50  |
| max.            | 10.00 |
| FH max.         | 15.00 |
| offene Bauweise |       |

| ④               |       |
|-----------------|-------|
| WA              |       |
| GRZ             | 0.35  |
| GFZ             | 1.1   |
| TH min.         | 10.50 |
| max.            | 12.50 |
| FH max.         | 17.50 |
| offene Bauweise |       |

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 25.11.1998 wird bestätigt.

Mannheim, den 24. 9

Vermessungsamt

*Fath*  
Fath

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

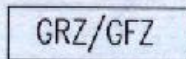




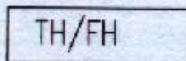
## I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO



Traufhöhe / Firsthöhe  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 17 BauNVO



nur Hausgruppen zulässig  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO



nur Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO



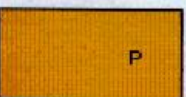
Baugrenze  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO



Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen  
§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf:  
§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB  
Zweckbestimmung: Grund- und Hauptschule  
öffentlicher Bolzplatz  
Zweckbestimmung: Kindergarten,  
Kindertagesstätte



Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Parkplätze  
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB









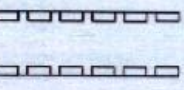
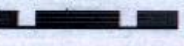




Stadtbahnverkehrsfläche  
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Zweckbestimmung: Wohn-, Fuß- und Radweg



|   |   |
|---|---|
|    | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt<br>§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB   |
|    | Flächen für Versorgungsanlagen<br>§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB<br>Zweckbestimmung: Elektrizität                |
|    | Öffentliche Grünflächen<br>§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB<br>Zweckbestimmung: Kinderspielplatz                   |
|    | Private Grünflächen<br>§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB<br>Zweckbestimmung: Dauerkleingärten                       |
|    | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern<br>§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB  |
|   | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern<br>§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB   |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen<br>von Sträuchern<br>§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB |
|  | vorhandene Bäume, die entfernt werden können;<br>Ersatzpflanzungen im Plangebiet notwendig              |
|  | Mit Geh- Fahr- und Leitungs-<br>rechten zu belastenden Flächen<br>(§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)      |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs<br>§ 9 Abs.7 BauGB   |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung<br>§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO                                      |
|  | Gebietsbezeichnung  |

## II Zeichnerische Kennzeichnungen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind ("Altlasten")  
§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB



Flächen für Aufschüttungen  
§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB

## III ZEICHNERISCHE HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenze



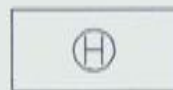
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Stadtbahnhaltestelle



zu beseitigende Gebäude



Depotcontainerstandort

## Nutzungsschablone

|                 |       |                                |
|-----------------|-------|--------------------------------|
| ①               |       | Gebietsbezeichnung             |
| WA              |       | Gebietsart                     |
| GRZ             | 0.4   | Grundflächenzahl               |
| GFZ             | 0.8   | Geschoßflächenzahl             |
| TH min.         | 6.50  | Höhe baulicher Anlagen         |
| FH max.         | 11.50 | TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe |
| offene Bauweise |       | Bauweise                       |
| max. 2 WE       |       | Anzahl Wohneinheiten           |



#### IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 BauGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

Nicht störende Handwerksbetriebe nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO sowie die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

##### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen §18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen über Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhen sind auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Höhe der Tiefgaragen (oberste Außenwandbegrenzung) beträgt max. 1m über Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

##### 1.2.2 Grundflächenzahl §19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5; im Bereich der Nutzungsschablone 3 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6. Ausnahmsweise sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von wasser-durchlässigen Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sowie von begrünten Garagen- und Tiefgaragendächern nur zu 2/3 mitzurechnen.

##### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

In dem Bereich der Nutzungsschablone 1 ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

##### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §14,23 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen wie Garten- und Gewächshäuser, Fahrradunterstände, Pergolen etc. zulässig. Die Grundfläche einer Nebenanlage beträgt max. 6 m<sup>2</sup>; die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen max. 9 m<sup>2</sup>. Die Höhe der Nebenanlagen beträgt max. 2,5 m Firsthöhe in Bezug auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

##### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen §9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE 1:

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der seitlichen Abstandsflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Soweit nicht anders festgesetzt, ist im 5 m Vorgartenbereich 1 Stellplatz mit Anordnung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE 2,3,4:

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. An den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich der dargestellten öffentlichen Parkplätze und der anzupflanzenden Bäume keine Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Ausnahmen für geringfügige Überschreitungen sind unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig.

##### 1.6 Luftreinhaltung; Verbrennungsverbot §9 Abs.1 Nr.23 BauGB

Das Gebiet ist als Vorzugsgebiet für Fernwärmeanschlüsse ausgewiesen.

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öle, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist solange zulässig, bis die zentrale Feuerungsstätte 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 Brennkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt, und mindestens eine 85%ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist für Feuerschutzanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, durch eine nach §26 Bundesemissionsschutzgesetz zugelassene Meßstelle nachzuweisen. Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bezüglich der SO<sub>2</sub>-Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.

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

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

**1.7 Lärmschutz §9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

An den baulichen Anlagen sind aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach VDI 2719 müssen folgende Anhaltswerte für Innengeräuschpegel eingehalten werden:

Schlafräume nachts: 25 - 30 dB(A)

Wohnräume tags: 30 - 35 dB(A)

Hinweise zur schriftlichen Festsetzung: Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung zur Einhaltung der Innengeräuschpegel für Schlaf- und Wohnräume nach VDI 2719 eingehalten werden können, müssen zusätzlich bzw. ausschließlich Schallschutzfenster mit ausreichendem Schalldämmmaß nach VDI 2719 eingebaut werden.

**1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für Bäume und Gehölzpflanzungen sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden, die dauerhaft zu unterhalten sind. Die Pflanzliste des Grünordnungsplan ist zu beachten.

Größere zusammenhängende, fensterlose Fassadenflächen (>20m<sup>2</sup>) sind zu begrünen.

**1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen §9 Abs.1 Nr.26 BauGB**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind unzulässig.

**2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO****2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO****DACHGESTALTUNG**

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit 38 - 43° DACHNEIGUNG auszuführen. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn die Begrünung der Dachflächen sichergestellt ist.

Bei flachen und flachgeneigten Dächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der obersten Außenwandbegrenzung. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 4 ist ausnahmsweise oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung ein Staffelgeschoß mit einer Höhe von max. 3,5 m zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschoßes sind allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

DACHAUFBAUTEN, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube beträgt max. 2,50 m.

HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER sind in Dachform, Dachüberstand, Dachneigung und Traufausbildung sowie in Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

Dachflächen von TIEFGARAGEN, die nicht überbaut werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Erdüberdeckung beträgt mind. 0,5 m.

**2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO****UNBEBAUTE FLÄCHEN**

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten GEHÖLZEN gärtnerisch zu gestalten. Pro Gebäude, jedoch mindestens je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ist ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

STELLPLÄTZE, sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrassen, Pflasterstreifen zwischen Grün).

ABGRABUNGEN zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind unzulässig.

EINFRIEDIGUNGEN sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m allgemein zulässig. Darüber hinaus sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.

ABFALLBEHÄLTER sind in baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- und Heckenpflanzung zu umfassen.

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist, soweit er Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 15, 18, 20 und §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §74 LBO enthält, Bestandteil des Bebauungsplanes.



## V. SCHRIFTLICHE KENNZEICHNUNGEN

1. FLÄCHEN, DEREN BÜDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND ("ALTLASTEN") §9 Abs.5 BauGB  
In dem gekennzeichneten Bereich ist bei Bodenabtrag, Kanal- oder Fundamentbaumaßnahmen ein Bodenaustausch und eine geordnete Entsorgung des belasteten Materials erforderlich.

## VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Aufteilung der Straßenprofile sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Bei der Eintragung der privaten Grundstücksflächen und der Grundstücksgrenzen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebaulichen Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.
4. Nach dem Kindergartenbedarfsplan sind Räume für Kindergartengruppen, Krippengruppen und Hortgruppen erforderlich.  
Diese sollen vorrangig innerhalb der gekennzeichneten Fläche mituntergebracht werden.  
Diese Nutzung ist vor Abgabe des Grundstückes vertraglich zwischen der Stadt und den zukünftigen Eigentümern abzusichern.
5. Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes können archäologische Funde des abgegangenen Ortes Hermsheim angeschnitten werden. Diese Funde sind Kulturdenkmale im Sinne §2 DSchG B-W.  
  
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.  
  
Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§27 DSchG) hingewiesen werden.  
  
Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.
6. Hinsichtlich der Lärmvorbelastung des Plangebietes wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr.62/4 II, Neuhermsheim-Nord unter der Ziffer 3.5.1 bis 3.5.4 hingewiesen.  
  
Die baulichen Anlagen auf dem Schulgelände sollten aus Gründen des Lärmschutzes als weitgehend geschlossene, südorientierte Baukörper ausgebildet werden.
7. Die Höhen von Baukränen und sonstigen Anlagen sind ab 25 m Höhe gem. § 13 LuftVG zustimmungspflichtig und im Baugenehmigungsverfahren anzuzeigen.
8. Im gesamten Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren ist notwendig. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.
9. Die Straßenhöhe des Plangebietes sind aus den Straßenherstellungsplänen des Tiefbauamtes der Stadt Mannheim abzulesen.
10. Entwässerung: Als Rückstauenebene ist die Straßenoberkante anzunehmen.

## VII. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.127 ff.)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (Gbl. S.617)