

BEBAUUNGSPLAN

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

SECKENHEIMER HAUPTSTRASSE 177-199

Maßstab: 1:500

Nr. 63/20 b**VERFAHRENSVERMERKE :**

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1.BauGB)

am 28.03.2000

Öffentliche Bekanntmachung

am 04.08.2000

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1.BauGB)

Bürgerversammlung

am 19.07.2000

Planauslegung

vom 07.08.00 bis 21.08.00

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

vom 10.08.00 bis 11.09.00

Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2.BauGB) Plan und Begründung
(Stand: 09.11.2000)

am 05.12.2000

Öffentliche Bekanntmachung

am 15.12.2000

Planauslegung

vom 27.12.00 bis 29.01.01

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

vom 19.12.01 bis 29.01.01

Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2.BauGB) Plan und Begründung
(Stand: 11.05.2001)

am 12.06.2001

Öffentliche Bekanntmachung

am 22.06.2001

Planauslegung

vom 02.07.01 bis 16.07.01

Mannheim, den 2.10.01

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlichDer Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe, denDer Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 30.07.01)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen
am 25.09.2001 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 08.10.01

Mannheim, den 08.10.01

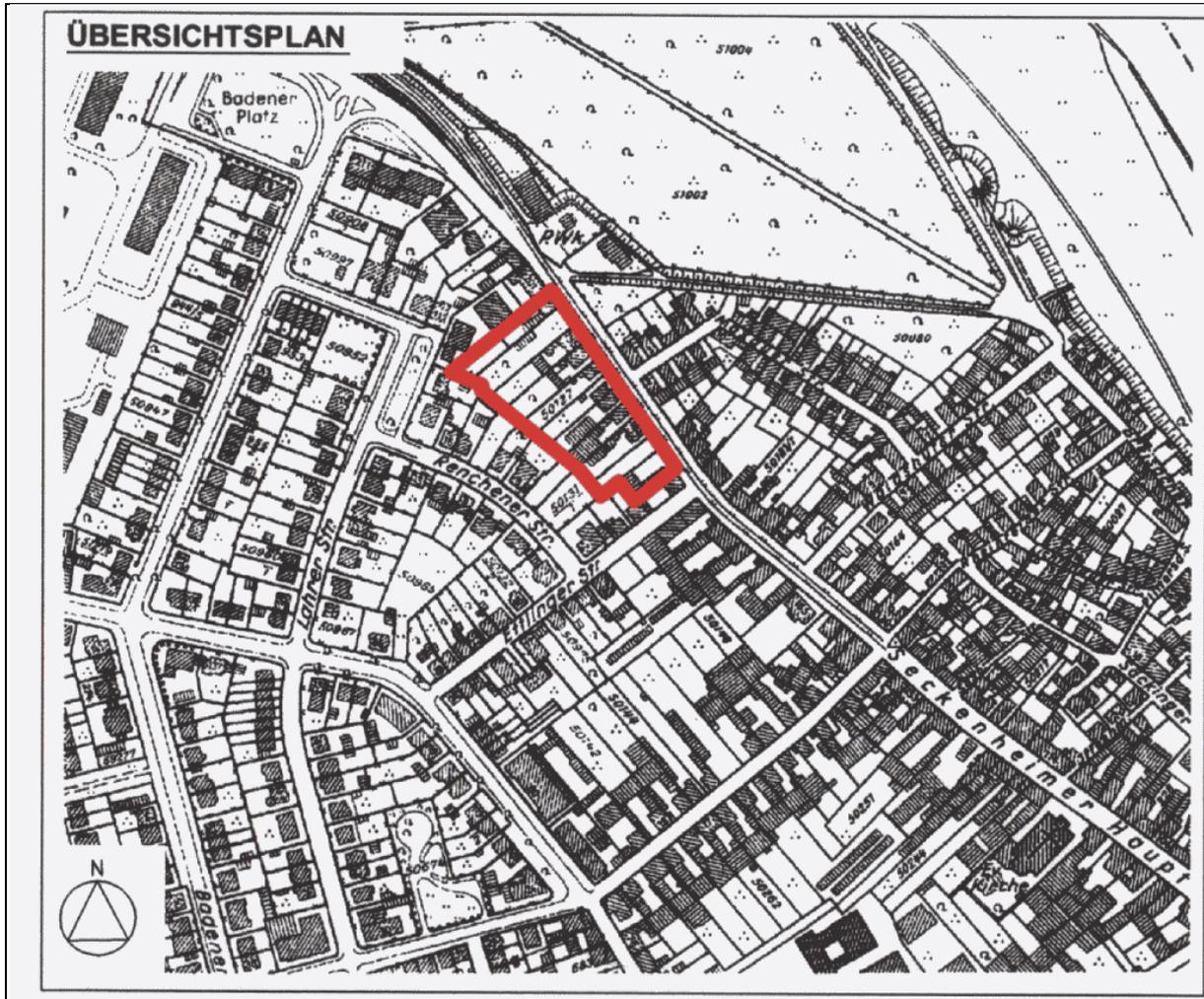
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB
am 12.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 15.10.2001

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



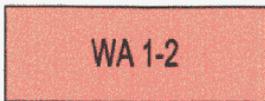
Stellung der baulichen Anlagen
- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Öffentliche Verkehrsfläche
-Gehweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (jeweils 3,0 m Breite)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Textziff. A 6



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



Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 3 BauNVO)

II

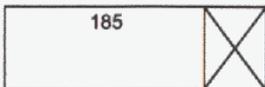
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Wandhöhe
gem. Textziff. A 2

g

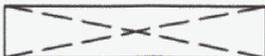
Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ZEICHNERISCHE HINWEISE :

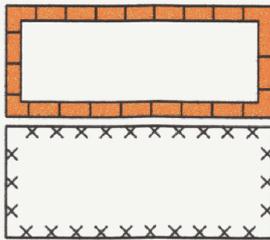
Grundstücksgrenze - vorhanden



Gebäude mit Hausnummern vorhanden (Haupt-und Nebengebäude)



Durchfahrt



**Abgrenzung der Gesamtanlagen - Schutzverordnung
(nachrichtliche Übernahme)**

Umgrenzung von Flächen mit Altlastenverdacht

SD 45°



Satteldach mit z.B. 45°

Rechter Winkel

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse/ Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18. 12. 1990
(BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08. 1995
(GBL. S. 617)

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**A 1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Gebiet WR wird als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Gebiete WA 1 und WA 2 werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- 2.1 Im WR Gebiet beträgt die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) max. 3,5 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante Gehweg anzunehmen.
- 2.2 Im WR Gebiet darf die Tiefe des Gebäudes 13 m nicht überschreiten.

A 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die geschlossene Bauweise.

A 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 m²; die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen max. 9 m². 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.

A 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan vermerkten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" gelten zugunsten des jeweiligen Hinterlegers sowie zugunsten der Versorgungsträger.

A 6. Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen 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 SO₂- 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 der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen, die der 1.BImSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bzgl. der SO₂ Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.

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

A 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 sowie Abs. 4 BauGB)

Begrünung der Grundstücke

Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweis C 19 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die sonstigen unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

A 8. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind außer an der zur Rechner Straße orientierten Gartenseite der Bebauung in der 2. Reihe, an sämtlichen lärmbelasteten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus dem Verkehrslärm, im Sinne Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und /oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989, Nr.5 Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSSATZUNG (§ 74 LBO)**B 9. Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 9.1 Dachform und Dachneigung
rückwärtige Bebauung (WR) : symmetrische Satteldächer- DN 45° zwingend
straßenseitige Bebauung (WA1+2): symmetrische Satteldächer- DN 45° - 50°

9.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Im Gebiet WA1 und WA 2 sind Gauben in Form von Einzelgauben zulässig.

Im WR-Gebiet sind Dachgauben als Einzelgauben oder Gaubenbänder in Form von Schleppgauben zulässig.

Die lotrechte Höhe der Gaubenbänder wird auf max. 1,4 m festgesetzt:

Die Höhe der Gaubenbänder ist zu messen zwischen dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der OK Dachhaut und dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der OK des Gaubendaches.

9.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bei Gaubenbändern nicht zulässig.

B 10. Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 2 Abs.1 Nr.1 LBO)

Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthalts- und Nebenräumen sind nicht zulässig.

B 11. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ausnahmsweise sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Hofbereich zwischen straßenseitiger und zulässiger rückwärtiger Bebauung Mauern mit einer Höhe bis zu 2,0 m über OK Hoffläche zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**C 12. Gesamtanlagenschutzverordnung**

Die Grundstücke Haus Nr. 177 bis 193 liegen im Geltungsbereich der "Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Denkmalschutzbehörde zum Schutz der Gesamtanlage "Mannheim-Seckenheim" (Gesamtanlagenschutzverordnung). Die Verordnung trat mit der Veröffentlichung am 30.11.1983 in Kraft. Im Geltungsbereich der Verordnung ist für bauliche Veränderungen eine Zustimmung der Denkmalpflegebehörde erforderlich.

C 13. Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

C 14. Lärmschutz

Die Lärmsituation wurde anhand einer Schalltechnischen Untersuchung, erarbeitet durch das Büro Kittelberger, Ludwigshafen, überprüft.

C 15. Hinweis auf Festsetzung A 8

Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6 genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

C 16. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

C 17. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.**C 18. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.****C 19. Für die Baumpflanzungen sollen standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen" in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 verwendet werden.****C 20. Das Gebiet liegt am Rande eines Überschwemmungsgebietes.
Zeitweise kann Druckwasser auftreten.****C 21. Scheunen-Typologie**

Für den Innenbereich von Seckenheim wurde für die Bebauung in 2. Reihe vom Büro Borkowski, Burger und Partner, Ladenburg, eine "Scheuentypologie" erarbeitet. Darin werden Prinzipien für die Bebauung und Umnutzung von Gebäuden in 2. Reihe mit Dachausbau aufgezeigt. Diese Vorschläge sind mit dem Denkmalschutz und der Feuerwehr abgestimmt. Die Scheunen-Typologie soll analog im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung finden.