

**BEBAUUNGSPLAN**

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

**SECKENHEIM-SÜD**

MASSSTAB 1:1000

NR. 63/30

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am 04.09.1990

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.01.1991

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom 21.01.91 bis 08.02.91

Bürgerversammlung

am 24.01.1991

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

vom 26.04.91 bis 17.05.91

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs.2 BauGB )

am 02.07.1991

Öffentliche Bekanntmachung

am 05.07.1991

Planauslegung

vom 15.07.91 bis 15.08.91

Mannheim, den

**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

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

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 10.10.91 ) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 17.12.1991 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den

Mannheim, den

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 20.03.92 rechtsverbindlich geworden.

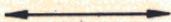
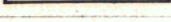
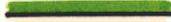
Mannheim, den 24. März 1992

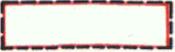
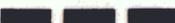
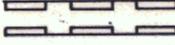
BAUVERWALTUNGSAMT



## 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

	Wohnbaufläche
WR	Reine Wohngebiete, WA Allgemeines Wohngebiet
0,6	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
WD	Walmdach
TD	Tonnendach (begrünt)
ZD	Zeltdach
PD	Pulldach
FD	Flachdach
	Firstrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Grünordnungsplan)
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Dauerkleingärten

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Kellergaragen/Tiefgaragen
St	Stellplätze
CP	Carport
CPH	Carporthof
Ga	Garagen
TGa	Tiefgarage
SGa	Sockelgaragen
KGa	Kellergaragen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Bei Neubebauung entfallende Bäume
z.B. 99.6	Alte Straßen- bzw. Geländehöhe
	Neue Straßenhöhe
	Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Gebietsbezeichnung (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1)
	Zu beseitigende Gebäude
	Lärmschutzwand
	Aufschüttungen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliches Wegerecht für Geh- und Radweg

## 2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Parkbuchten
	Parkstreifen
	Straßenbegleitgrün
	Baumstreifen
M	Müllbehälter
	Depotcontainer-Standort 17,00 qm
•	Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
GR	Geh- und Radweg
	OEG-Haltestelle
a-m	Zugehörigkeit von Carports
	Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung
	Bestehende Gebäude
	Sozialer Wohnungsbau
	Zu verlegende oberirdische 20 KV-Leitung

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V.  
mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach	Bauweise o = offen g = geschlossen	Schnittpunkt gemäß Ziffer 4.1
(A)	WR	0,3	(0,9)	SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 3,60 - 3,90 m
(B)	WR	0,4	(0,8)	SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 6,50 - 6,80 m Straße max. 6,80 m Garten
(C)	WR	0,3	(0,7)	SD PD	o nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	(ED) 6,50 - 6,80 m Straße max. 6,80 m Garten
(D)	WR	0,3	(0,7)	SD / PD TD	o nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	(ED) 6,50 - 6,80 m
(E)	WR	0,3	(0,7)	SD / PD TD	o nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	(DH) 6,50 - 6,80 m Straße max. 6,80 m Garten
(F)	WR	0,3	(0,7)	SD	o nur Einzelhäuser zulässig	(E) 3,75 - 6,80 m
(G) (G1)	WR TGo	0,4	(1,1)	SD / PD TD SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 8,70 - 9,20 m Straße 8,20 - 9,20 m Garten 6,00 - 6,30 m Straße 5,50 - 6,30 m Garten
(G) (G1)	WR KGo	0,4	(1,1)	SD / PD TD SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 10,00 - 10,50 m Straße 9,45 - 10,50 m Garten 7,20 - 7,60 m Straße 6,70 - 7,60 m Garten
(G) (S) (G1) (G4)	WR	0,4	(1,1)	SD / PD TD SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 10,00 - 10,50 m Straße 10,00 - 10,50 m Garten 6,00 - 6,30 m Straße 6,00 - 6,30 m Garten
(G2)	WR	0,4	(0,4)	PD	g nur Einzelhäuser zulässig	(E) 3,75 m
(G3)	WR			ZD	g nur Einzelhäuser zulässig	(E) 11,50 - 12,00 m
(H1)				FD	nur Hausgruppen zulässig	8,00 - 8,75 m
(H2)	WR	0,4	(1,2)	SD/ZD/TD	o	(H) 11,20 - 12,00 m
(H3)				FD		2,50 - 3,00 m
(J1)				PD	nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig	(EH) 10,00 - 11,00 m Norden 11,50 - 12,50 m Süden
(J2)	WA	0,8	(1,2)	TD	g	6,50 - 7,20 m
(J3)				FD		3,75 m
(K1)	WA	0,3	(0,5)	TD	g nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig	(EH) 6,50 - 7,20 m
(K2)				FD		3,75 m
(L) (L1)	WR	0,4	(0,7)	SD PD WD	o nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	(ED) 6,50 - 6,80 m
(M)	WR	0,4	(0,8)	SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 6,50 - 6,80 m
(N)	WR	0,4	(0,8)	SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 6,50 - 6,80 m Straße max. 6,80 m Garten
(O)	WR	0,4	(0,8)	SD PD	g nur Hausgruppen zulässig	(H) 6,50 - 6,80 m Straße 3,60 - 3,90 m Garten
(P)	WA	0,2	(0,4)	SD PD	o nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	(EH) 6,50 - 6,80 m
(Q)	WA	0,4	(0,8)	SD PD	o nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	(EH) 6,50 - 6,80 m

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

## 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- a) Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem mit G 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiet allgemein zulässig. Sonstige Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) In dem mit G 3 und G 4 gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i. S. des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen sind nur Anlagen für soziale Zwecke der Betreuung und Pflege ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Das mit S gekennzeichnete reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

## 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- a) In dem mit J1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoß nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und in den Obergeschossen nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) In den mit J2 und J3 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) In den mit K1 und K2 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- d) In den mit P und Q gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 in P sowie Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Q werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

- Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die im Bebauungsplan als Kellergarage/Tiefgarage ausgewiesenen Flächen können die zulässige GRZ um bis zu 50 % erhöhen.

3.2 Bei Reihenhäusern ist eine Grundstücksmindestbreite von 7,50 m einzuhalten.

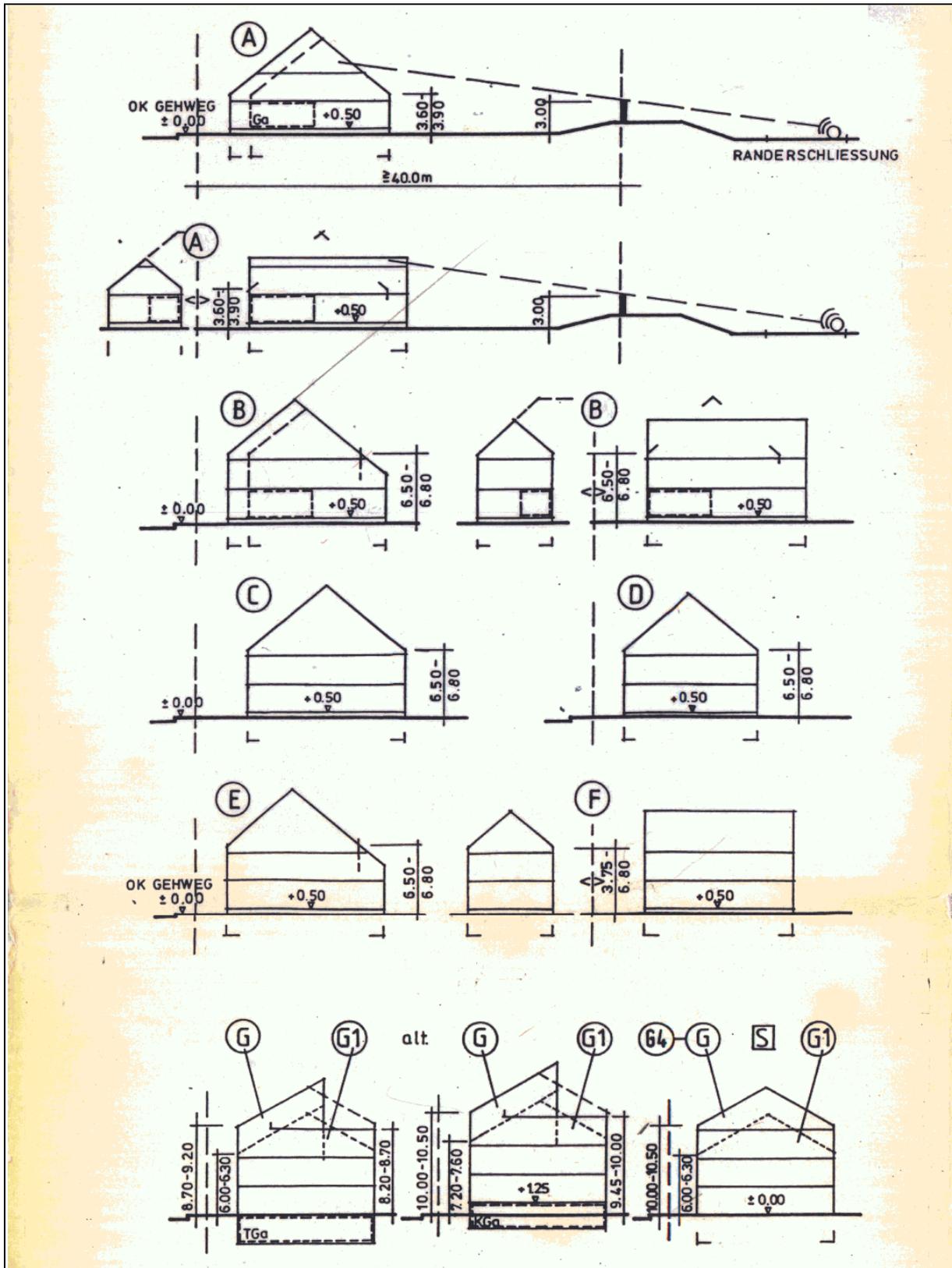
Bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksmindestbreite von 10,00 m einzuhalten.

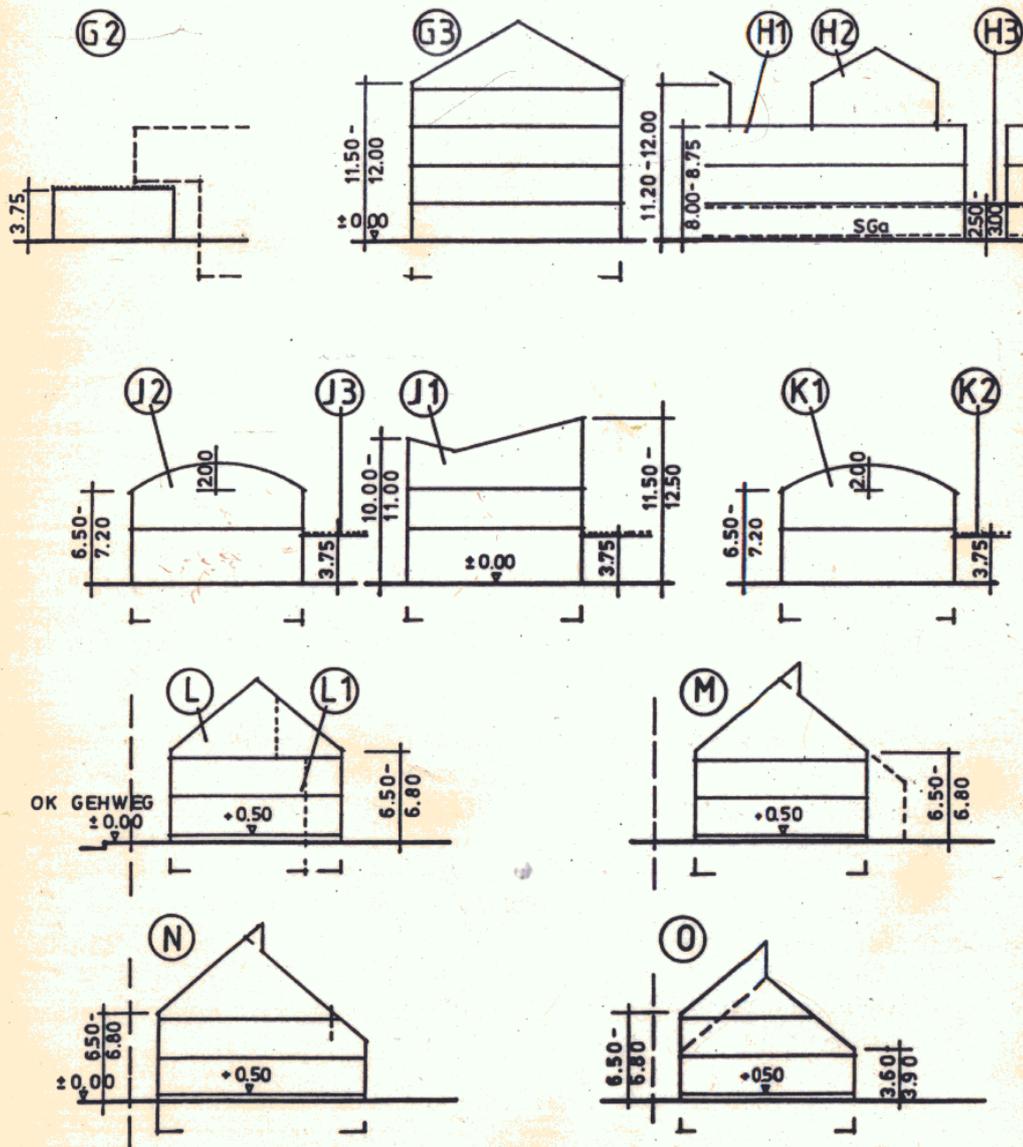
4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:

SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen.





- 4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung **(A)** - **(F)** sowie **(L)** - **(O)** - gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen **(G)**, **(G1)** und **(G4)** KGa - gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 1,25 m nicht überschreiten.

**5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind in den festgesetzten Kellergaragen, Tiefgaragen oder Sockelgaragen bzw. den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nachzuweisen.
- 5.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer ( $15^{\circ}$  -  $20^{\circ}$ ) sowie als Flachdächer zulässig und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen und zu begrünen.
- 5.3 Mit Ausnahme bezüglich **(P)** und **(Q)** ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.

**6. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

- 6.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.
- 6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.
- 6.3 Die Stellplätze, Carport und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
- 6.4 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.
- 6.5 Die Zu- und Ausfahrten der Keller- und Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.
- 6.6 Tiefgaragen und Kellergaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.
- 6.7 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

- 6.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.
- 6.9 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.
- 6.10 Im Geschosswohnungsbau sind die Fassaden mit einem Anteil von 20 % zu begrünen.
- 6.11 Flachdächer sind generell zu begrünen.
- 6.12 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)
- 7.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 7.2 Böschungen und Abgrabungen aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Randerschließungsstraße auf den privaten Grundstücken zu dulden.
8. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.1 Für die Dachformen sind die Festsetzungen gem. Nr. 1 bindend. Die Dachneigung wird im Geschosswohnungsbau mit den Gebietsbezeichnungen **G**, **G1**, **G3**, **G4** und **H2** auf  $40^\circ - 45^\circ$  festgesetzt.
- Die Dachneigung im Flachbau wird auf  $35^\circ - 40^\circ$  festgesetzt. Die als Flachdächer festgesetzten Dächer der Gebiete **J3** und **K2** sind zu begrünen.
- 8.2 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von  $15^\circ - 22^\circ$  auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.
- 8.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max.  $1/3$  der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.
- Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

- 8.4 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge jedoch max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,50 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen.  
Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.

8.5 Dachüberstände

Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

- 8.6 Hausgruppen, Hauszeilen und Doppelhäuser sind in Dachform, Neigungswinkel der Dächer und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 8.7 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig.  
Jägerzäune sind zugelassen.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von  $\geq 15$  cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

- 8.8 Im Bereich der Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedigungen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.

- 8.9 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig. (§23 Abs. 3 BauNVO)

Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.

9. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

- 9.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen 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 Brennwärtekessel 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.

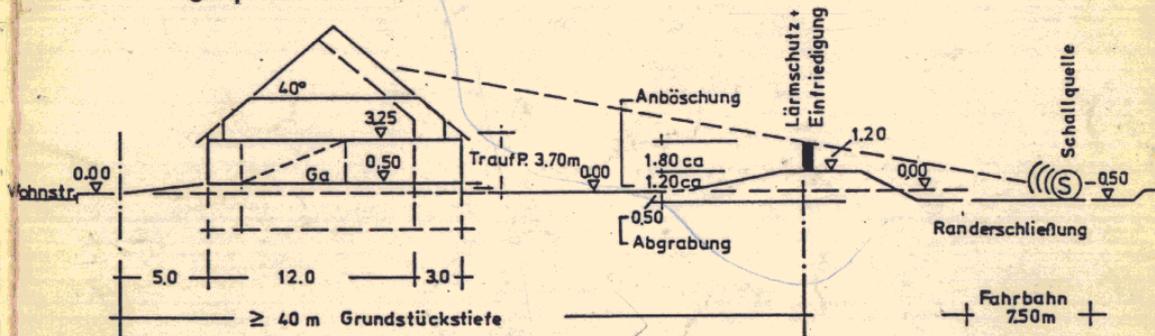
Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

**Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 24 BauGB)

- 9.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randerschließungsstraße werden im Bereich der an diese angrenzenden Gebiete Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernis angepaßt festgesetzt.

Je nach auszuführendem Typ der Lärmschutzwand werden deren Abbiegungen als Rundung oder Polygonzug erstellt.

**Regelquerschnitt**

- 9.3 Die Aufschüttung der gemäß Festsetzung zugehörigen Böschungen ist auf den privaten Grundstücken zu dulden und ebenso die außenseitige überragende Begrünung der die Grundstückseinfriedigung bildenden Lärmschutzwand.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
2. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
3. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
4. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 : 1 je Wohneinheit festgesetzt.  
  
Bei Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, wird die Zahl der Stellplätze auf 1 : 1 je Wohneinheit festgelegt.
5. Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.
6. Die Lärmschutzwand gemäß Punkt 9.2 steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich.
7. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vor Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen 15 Werktage zuvor zu unterrichten (§ 6 und 8.1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen. Ein entsprechender Passus sollte als Auflage in allen Baugenehmigungen enthalten sein.
8. Von der Lage des Baugebietes in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neuostheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.

Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 1. 7. 1990 wird bestätigt.

Mannheim, den 29. 1. 92

**Vermessungsamt**

*Fath*  
Fath

