

BEBAUUNGSPLAN**63.30.1**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung (gem.§ 74 LBO Baden Württemberg i.V. m. § 4 GemO)

**Krautgartenweg 2-10
IN MANNHEIM - Seckenheim**

(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 63/30)

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)**STADTMANNHEIM**²

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 604/2012

Im AUT am 04.12.2012

Im GR am 18.12.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Informelle Planungsinformation

Öffentlichkeit		22.12.2008 bis 09.01.2009
Behörden		12.12.2008 bis 23.01.2009
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	22.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.05.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06.2012 bis 13.07.2012
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.06.2012 bis 13.07.2012
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	20.08.2012 bis 03.09.2012
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	18.12.2012

Mannheim, 16.2.2013

FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 23.10.2012

wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 18.12.2012 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 07. MRZ. 2013

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 07.03.2013

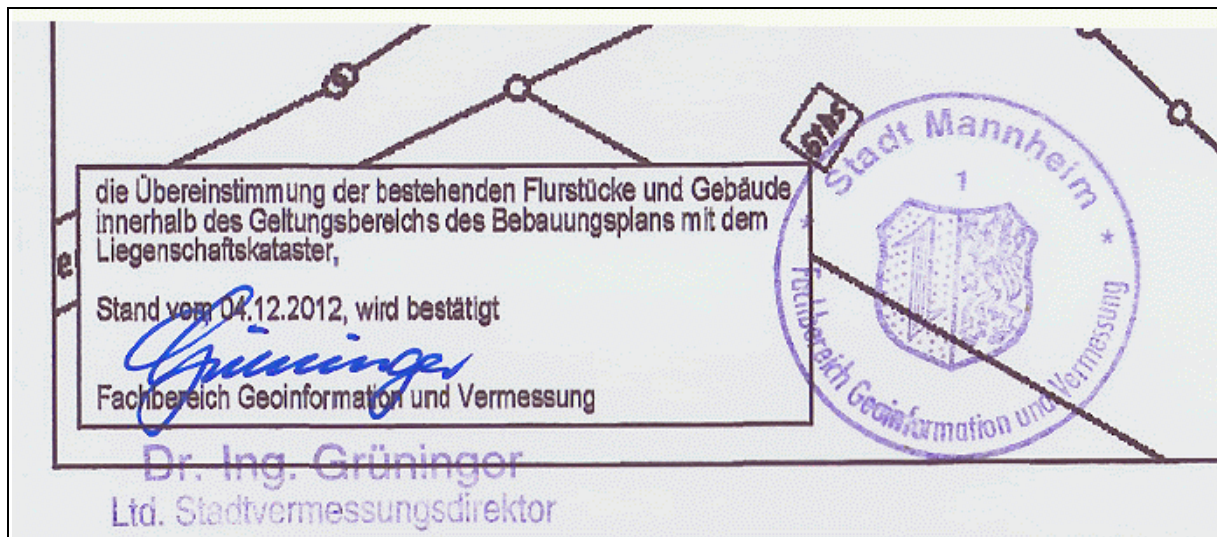
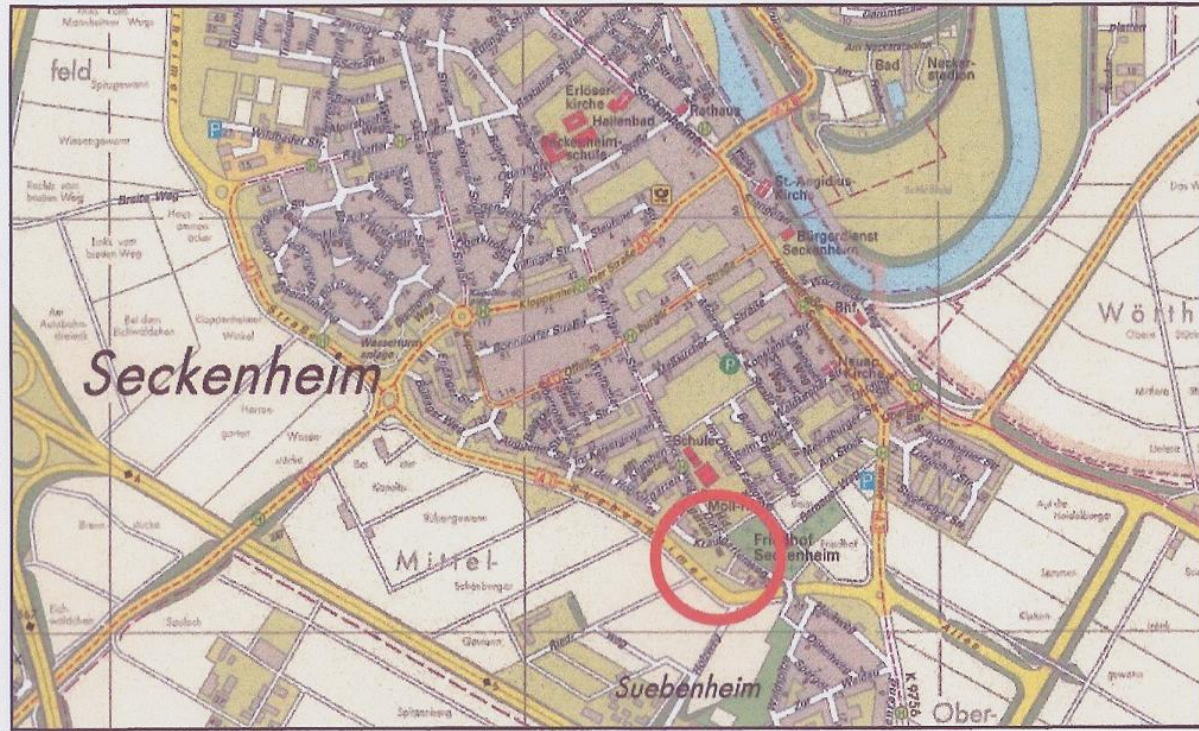
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 21.03.2013 in Kraft getreten.Mannheim, 22.03.2013

FACHBEREICH BAUVERWALTUNG



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG**Beschlussanlage 2**

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ, § 16 BauNVO)

WH

Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß
(§ 16,18 BauNVO)Bezugsrichtung zu den Verkehrsflächen für die Ermittlung der
Wandhöhe und der Sockelhöhe gemäß Ziffern 3.1 und 3.2 der
bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (§ 16, 18 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser, oder abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig gemäß Ziffer 2.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (§ 22 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Stellung baulicher Anlagen






**4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**






Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

St	Stellplätze
Cp	Carports
Ga	Garagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (Gehweg)
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

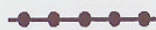
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen
	Kennzeichnung von Fassaden, an denen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind
	Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen L1- L4 gemäß Ziffern 8.2 und 8.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

7. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bereich mit bedingter Festsetzung gemäß Ziffer 10. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD

Dachform Satteldach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10. Hinweise

Empfehlung von Grundrissorientierung zum Schutz vor Lärmimmissionen gemäß Ziffer 6 der Hinweise

+ 100,20

Straßenhöhen Bestand/Planung

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**Beschlussanlage 3**

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**1.1 Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO**

1.1.1 In den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 In dem mit WA3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO 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 Zulässig sind im Gebiet WA3 nur Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO) oder Kettenhäuser in abweichender Bauweise (§ 23 Abs. 4 BauNVO). Bei Kettenhäusern muss das Hauptgebäude auf die nördliche Baugrenze bzw. ohne eigene Abstandsfläche auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden, zu der die Bebauung des angrenzenden Grundstücks Abstandsflächen einhält. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. Die Hauptgebäude sind durch eingeschossige Baukörper oder Bauteile zu einer geschlossenen Reihe zu verketten.
Nicht zulässig bei einer Bebauung mit Kettenhäusern ist die Errichtung von Garagen oder Carports innerhalb der mit Ga/Cp gekennzeichneten Fläche auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann nach § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB unter Beachtung folgender Maßgabe 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.
- Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO

3.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugsrichtung.

Die Messung erfolgt bei Einzelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Gebäudeaußenwand, bei Doppelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Gebäudeaußenwand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3.2 Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt ist die OK-Keller-Rohdecke.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugsrichtung.

Die Messung erfolgt bei Einzelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Gebäudeaußenwand, bei Doppelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Gebäudeaußenwand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist auf jedem Baugrundstück die Errichtung eines weiteren Stellplatzes im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Gebäudekante zulässig.

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

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Metallen Kupfer, Zink oder Blei ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung nicht mit vertretbarem Aufwand i.S.d. § 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg möglich ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist aufgrund von Berechnungen gemäß Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorzunehmen.

Zu beachten ist auch die Verordnung des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, nach der u.a. Sickerschächte nicht zulässig sind.

**7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB**

7.1 Sämtliche unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Einfahrten, als Stellplatzflächen, als Zugänge, als Hofflächen oder als Terrassen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

7.2 Die Stellplätze, Carports und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert (ψ) von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

7.3 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.

7.4 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

7.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (siehe auch Örtliche Bauvorschriften § 3 (3)).

**8. FLÄCHEN FÜR AUSSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN - § 9 Abs. 1
Nr. 26 BauGB**

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

9. UMWELTSCHUTZ - § 9 Abs. 1 BauGB

9.1 Verbrennungsverbot - § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauNVO

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung oder nach der 4. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung gelten folgende Beschränkungen:

Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Heizöl EL in Brennwertgeräten,
- Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Feuerungsanlagen oder Hackschnitzel in zentralen, vollautomatischen Hackschnitzel-Feuerungsanlagen,
- Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

9.2 Schutz vor Lärmimmissionen durch Straßenverkehr - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung mit L1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind die Außenbauteile der Fassaden, die den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen zugewandt sind, im 1. Obergeschoss mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe Tabelle 1. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereich, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsäume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 - 65	35	30

Innerhalb der in der Planzeichnung mit L1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen an den Fassaden, die den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen zugewandt sind, im 1. Obergeschoss in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte

Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an einer anderen Fassade Fenster vorhanden sind, die der erforderlichen Belüftung des Raumes dienen.

9.3 Schutz vor Lärmimmissionen durch Gewerbe - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit L2 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand, deren Oberkante eine Höhenlage zwischen 103,4 und 103,6 m üNN aufweist, zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit L3 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand, deren Oberkante eine Höhenlage zwischen 103,0 und 103,2 m üNN aufweist, zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

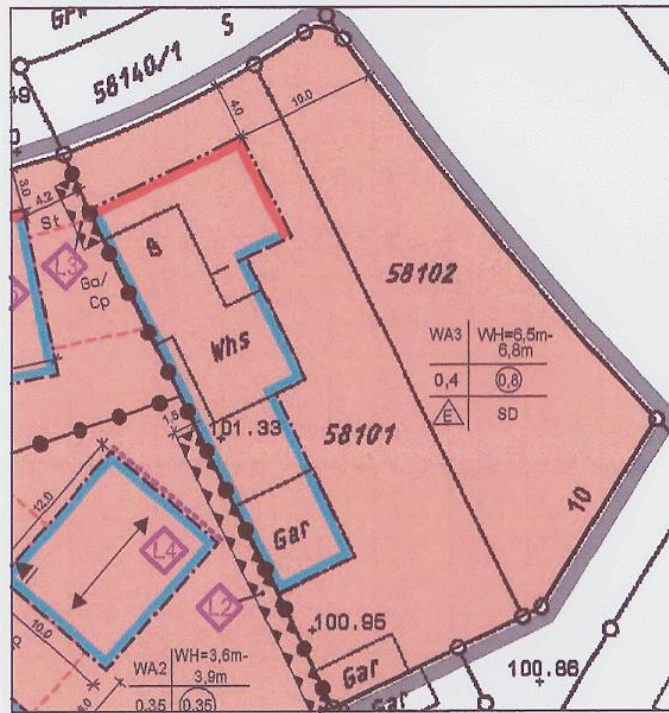
Innerhalb der zur Errichtung von Garagen und Carports festgesetzten Fläche kann die Lärmschutzwand durch die Wand einer Garage mit einer Wandhöhe bis 3 m ersetzt werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit L4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind an Fassaden, die der gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, im 1. Obergeschoss keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise von einer Realisierung der o.g. Lärmschutzwände (L2 und L3) bzw. der o.g. Grundrissorientierung (L4) abgesehen werden, wenn eine Betriebsaufgabe des angrenzenden Steinmetzbetriebs stattgefunden hat.

10. **BEDINGTE FESTSETZUNG - § 9 Abs. 2 BauGB**

Innerhalb des mit Schraffur und als WA3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebiets ist bis zum Zeitpunkt einer Neuordnung der Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 eine bauliche Nutzung gemäß der nachfolgenden Darstellung zulässig:



C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**Beschlussanlage 4**

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO)**

§1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Seckenheim.

§2

Bestandteil der Satzung

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 5 dieser Satzung.

§3

Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt.
- (2) Die Firstrichtung wird entsprechend der Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.
- (3) Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 15° - 22° sowie als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.
- (4) Dacheinschnitte (Loggien) sind ausschließlich im Gebiet WA2 und nur 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.
- (5) Dachaufbauten sind ausschließlich im Gebiet WA2 zulässig, wobei ihre Länge jedoch max. 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.
- (6) **Dachüberstände**
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig.
- (7) Bei Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen. Doppelhäuser sind in Dachform, Neigungswinkel der Dächer und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.

§4**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Eine Freistellung von Untergeschossen durch Geländeabgrabung ist nicht zulässig. Zulässig sind Abgrabungen nur außerhalb der Vorgartenbereiche und nur an einer Stelle zur Belichtung von Untergeschossen mit einer Breite von maximal 2,0 m gemessen an der Unterkante der Fensteröffnung und von maximal 4,0 m gemessen an der Geländeoberkante sowie an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzugangs.

§5**Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Einfriedungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis 1,00 m Höhe zulässig. Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- (2) Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) abzurücken. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind mit Ausnahme von Zufahrten bodendeckend zu begrünen.
- (3) Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern 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 Gebäudelfucht - zulässig. Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.

§6**Ordnungswidrigkeit**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 bis 5 dieser Satzung handelt.

§7**In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Seckenheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt

D HINWEISE

Beschlussanlage 5

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Suebenheimer Allee wurde entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Gabionenwand errichtet. Diese bildet die Grundstückseinfriedigung und steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich. Ein Übertreten der außenseitigen Begrünung der Lärmschutzwand kann nicht ausgeschlossen werden.
3. Bei Einzelbaumaßnahmen im Plangebiet ist eine begleitende archäologische Beobachtung erforderlich, soweit nicht bereits im Vorfeld eine entsprechende Prospektion durchgeführt wurde.
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen.
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG).
Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.
Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen.
Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. 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.
5. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets für Mannheim-Rheinau (derzeit in der Schutzzone IIIB). Deshalb ist besondere Vorsorge gegen Gewässerverschmutzungen notwendig. Insbesondere sind bei evtl. Betriebsstoffverlusten an Fahrzeugen auf Flächen, die zu Versickerungsanlagen hin entwässern, diese Flächen unverzüglich zu sichern und verunreinigtes Erdreich zu entnehmen.
6. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen. Um möglicherweise auftretende Belästigungen durch den Betrieb des Steinmetzbetriebs im WA3 zu vermeiden, wird für das im Einwirkungsbereich des Steinmetzbetriebs gelegene und in der Planzeichnung mit L5 gekennzeichneten Baufenster empfohlen, die Grundrisse so zu optimieren, dass oberhalb des Erdgeschosses an der dem Steinmetz zugewandten Fassade auf Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet werden kann.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den Fortbestand des Steinmetz- und Steinbildhauerbetriebs im mit WA3 gekennzeichneten Bereich lediglich in Umfang und Betriebsweise wie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sichert.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509)