

**Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)**

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr. 530/2014  
im AUT am 21.10.2014  
im GR am 25.11.2014

**VERFAHRENSVERMERKE**

Informelle Planungsinformation

Öffentlichkeit		21.01.2013 bis 01.02.2013
Behörden		21.12.2012 bis 01.02.2013
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	26.11.2013
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.12.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.12.2013 bis 17.01.2014
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	16.12.2013 bis 17.01.2014
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	25.11.2014

Mannheim, 09. Dez. 2014

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand: 30.04.2014  
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 25.11.2014

Mannheim, 16.12.2014

OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 15.12.2014

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB  
am 08.01.2015 in Kraft getreten.

Mannheim, 08.01.2015  
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG**BEBAUUNGSPLAN**

63.30.2

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

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**KINDERHAUS SECKENHEIM - SÜD  
IN MANNHEIM - SECKENHEIM**

(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.63/30b)

MASSSTAB 1 : 500

(siehe Maßkotte)



STADTMANNHEIM

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 27.11.2014 wird bestätigt.

*Grüniger*  
Fachbereich Geoinformation  
und Vermessung

Dr.-Ing. Grüninger  
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

## A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

### Beschlussanlage 2

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

Nutzungsschablone:

_____	max. zul. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	_____

#### 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Kinderhaus

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl (GFZ, § 16 BauNVO)

GH

Gebäudehöhe als Höchstmaß  
(§ 16,18 BauNVO)

#### 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### 4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 12 BauNVO)

St

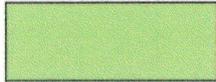
Stellplätze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie

**6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

öffentliche Grünfläche



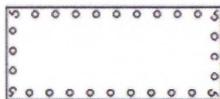
Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Grünanlage

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**8. Sonstige Planzeichen**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**9. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

FD

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

**10. Hinweise**100,64  
XStraßenhöhen Bestand/  
Planung in m ü. NN

## B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Beschlussanlage 3

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

#### 1. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

##### 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderhaus

Es sind Tageseinrichtungen für Kinder (Kindertagesstätte, Kindergarten, Kinderhort, und andere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder), untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der oben genannten Einrichtungen dienen, sowie notwendige Stellplätze für die oben genannten Nutzungen sowie für andere Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 19 Abs. 4 BauNVO

##### 2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

##### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 18 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) von 7,2 m wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als Maß zwischen der Höhe der Hinterkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hinter den Dorfgärten) gemessen in der Mitte des Baufensters und dem obersten Dachabschluss.

#### 3. STELLPLÄTZE - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

##### 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Behindertenstellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

#### 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 4.1 An den nach Nordosten und Südosten exponierten Gebäudeseiten sind im Bereich der Attika insgesamt 10 Nisthilfen für Mauersegler anzubringen, die in Gruppen angeordnet werden können.

Abweichungen hinsichtlich Anzahl, Art (begünstigte Vogelart), Anbringungsort oder Anordnung der Nisthilfen sind zulässig, wenn dies im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

- 4.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen (d.h. Versickerungsleistung mind. 270 l/(s x ha)) Belägen (z.B. Rasengittersteine, Drainfugenpflaster, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

**5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- 5.1 Sämtliche unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Einfahrten, als Stellplatzflächen, als Zugänge, als Hofflächen oder Spielflächen benötigt werden, zu begrünen und dauernd begrünt zu unterhalten.

- 5.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende dichte Eingrünung vorzunehmen. Hierzu sind auf der Fläche standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen Strauch 125 -150 cm, bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen Heister 125 -150 cm gemäß den einschlägigen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in eine gemäß den einschlägigen Regelwerken herzustellende Vegetationsschicht im Pflanzverband von 1,5 m x 1,0 m zu pflanzen. Die bereits bestehende intakte Vegetation ist zu integrieren.

- 5.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen gemäß den einschlägigen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in eine Vegetationsschicht oder in eine Pflanzgrube, die jeweils gemäß den einschlägigen Regelwerken herzustellen ist, zu pflanzen.

Die Lage der gekennzeichneten Baumstandorte kann in geringem Umfang entlang der Achse der Baumreihe verschoben werden.

- 5.4 Zusätzlich sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderhaus elf und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ein weiterer standortheimische Hochstammlaubbaum I. Ordnung (Gütebestimmungen und Ausführung entsprechend Festsetzungen in 5.3) zu pflanzen.

Bereits bestehende Bäume I. Ordnung können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

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

- 5.6 Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

## **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. 63.30.2 "Kinderhaus Seckenheim-Süd" der Stadt Mannheim im Stadtteil Seckenheim.

##### **§ 2**

##### **Bestandteil der Satzung**

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 und 4 dieser Satzung.

##### **§ 3**

##### **Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° auszubilden.

##### **§ 4**

##### **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken oder durch z.B. Sichtschutzelemente oder Einhausungen allseitig abzuschirmen.

##### **§ 5**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 und 4 dieser Satzung handelt.

##### **§ 6**

##### **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. 63.30.2 "Kinderhaus Seckenheim-Süd" der Stadt Mannheim im Stadtteil Seckenheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

## D HINWEISE

### Beschlussanlage 3

#### 1. Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 2. Archäologische Bodenfunde

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.

#### 3. Bauschutzzone des Verkehrslandeplatzes

Von der Lage des Plangebiets in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neuostheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157) zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.07.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007, Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart, ist zu beachten.

**5. Eindeckung von Dächern**

Die Eindeckung der Dächer, von denen das dort anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) bestehen, damit keine Verschmutzung des Wassers durch die Auswaschung von metallischen Bestandteilen erfolgen kann.

**6. Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter**

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

**7. Baumschutz**

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)