

# Bebauungsplan

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



## Bebauung des ehem. Gärtnerreigrundstückes Krautgartenweg in Mannheim - Seckenheim

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 63/30 und Nr. 63/30a)

MASSSTAB 1 : 500

NR. 63/30d

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 02.05.2001
Öffentliche Bekanntmachung	am 18.05.2001
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Planauslegung	vom            bis
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 22.05.01 bis 25.06.01
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 02.05.2001
Plan + Begründung (Stand :06.04.2001)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 18.05.2001
Planauslegung	vom 28.05.01 bis 29.06.01

Mannheim , den . . .2001

Fachbereich Städtebau

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 01.08.2001)  
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am  
25.09.2001 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim , den 26.09.2001

Mannheim, den 26.09.2001

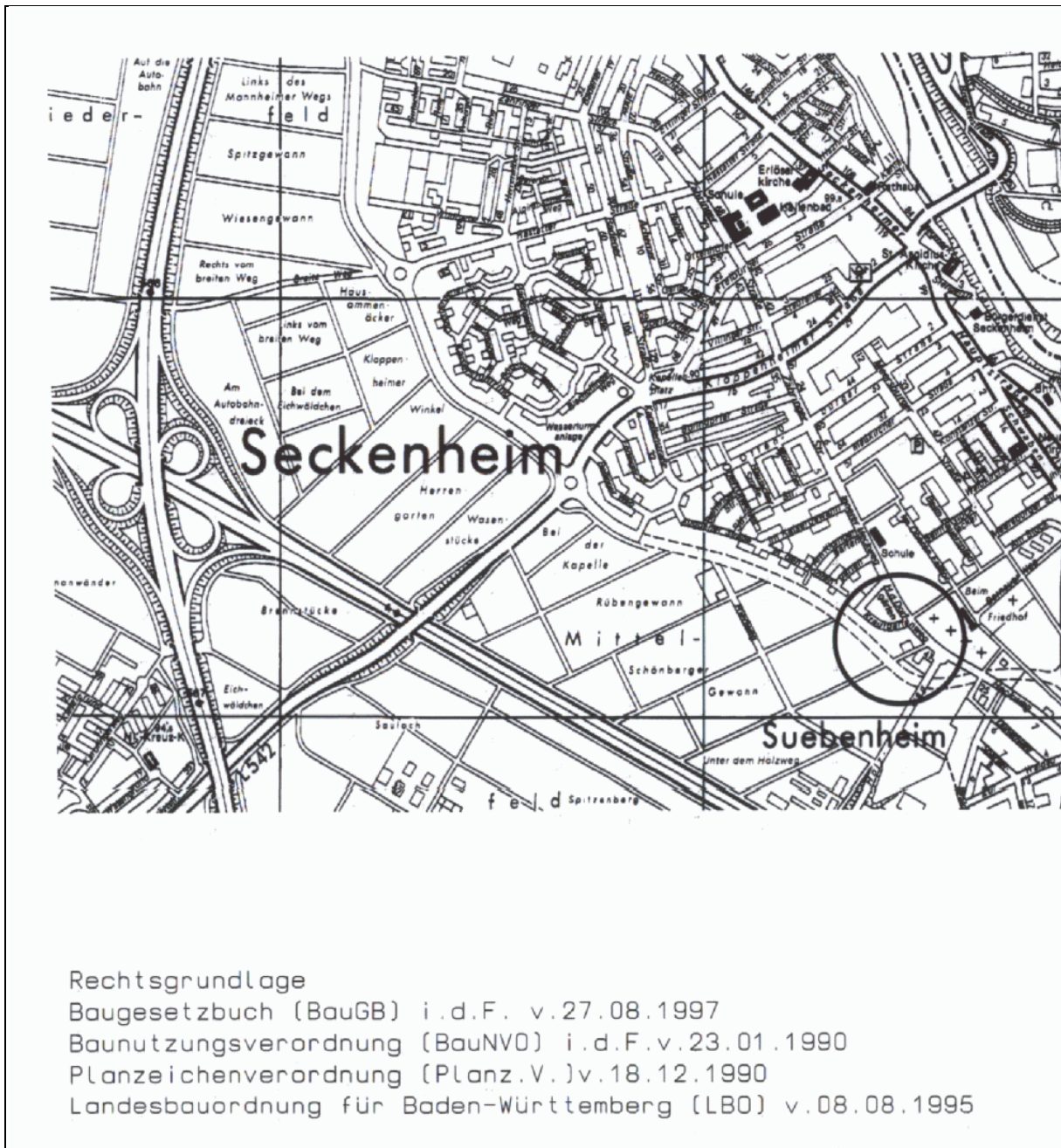
  
OBERBÜRGERMEISTER

  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am  
28.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim , den 01.10.2001

  
FACHBEREICH BAUVERWALTUNGSAMT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

SD

Satteldach



Firstrichtung



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



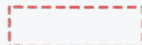
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fläche mit Pflanzgebot



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St

Stellplätze

Ga

Garagen



Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

100,23

Alte Straßen- bzw. Geländehöhe X Neue Straßenhöhe  
101,64



104,37

Höhe der Gabionenwand



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



zu entfernende Gebäude



bestehende Gebäude

## II. Zeichnerische Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Lärmschutzwand vorhanden
- Fahrbahn

## III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 4 BauNVO i.V. mit § 17 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):  
-Wohngebäude

Das WA- Gebiet wird als Teilbereich des größeren, räumlich zusammenhängenden BPlanes Nr. 63/30 "Seckenheim Süd" lt. § 1 Abs.4 Nr. 1 Satz 1 BAUNVO wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO) die nach § 4 Abs.3 Ziff.1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

#### 2.1 Von den festgesetzten Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 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 außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

#### 3.1 Die Traufhöhe der Gebäude gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten: 3,60m bis 3,90m



- 3.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung - gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.

#### 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (15 - 22 ) sowie Flachdächer zulässig. Sie sind in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen und extensiv zu begrünen. (s. Ziffer 9.4)
- 4.2 Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ist nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.
- 4.4 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.

#### 5. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

- 5.1 Begrünung allgemein
- 5.1.1 Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.1.2 Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen auszugleichen.
- 5.1.3 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 58103 sind insgesamt 400 m<sup>2</sup> Fläche, wie im Plan dargestellt, als eine durchgehende, dichte Eingrünung von ca. 8 m Tiefe mit standortheimischen Feldgehölzen gemäß Ziffer 5.3 und Ziffer 10.3 zu bepflanzen.
- 5.1.4 Die Erschließungswege sind als Pflasterwege anzulegen.

#### 5.2 Begrünung der Grundstücke

- 5.1.2 Die Vorgärten sind, soweit sie nicht als Garagenzufahrten bzw. Zugänge zum Haus benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 5.2.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung gemäß Ziffer 5.3 und Ziffer 10.3 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 5.2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 5.2.4 Die Stellplätze und Garagenzufahrtsflächen sind wahlweise mit wasser-durchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen bzw. mit Rasengittersteinen anzulegen.
- 5.2.5 Garagen sind an den Seiten- bzw. Rückwänden mit Rank- und Klimmewächsen zu begrünen

5.2.6 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 15°) einschließlich der Garagen sind extensiv gem. Grünordnerische Hinweise Ziffer 10.4 zu begrünen und

dauerhaft zu unterhalten:

5.2.7 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit Sichtschutzhecken, Hainbuchen oder Liguster einzugrünen.

5.3 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

5.3.1 Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus "Festigiata" Säulenhainbuche  
 Pyrus calleryana "Chanticleer" Chinesische Wildbirne  
 Pyrus communis Wildbirne  
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere  
 Ulmus carpiniifolia Feldulme  
 Obstbaum Halb- und Hochstamm

5.3.1 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre Feldahorn  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Cornus sanguinea Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Crataegus monogyna Weissdorn  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 Prunus avium Süßkirsche  
 Prunus cerasifera Kirschpflaume  
 Prunus padus Traubenkirsche  
 Prunus spinosa Schwarzdorn  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Quercus robur Stieleiche  
 Rosa canina Hundsrose  
 Rosa rubiginosa Weinrose  
 Rosa spinosissima Dünenrose  
 Salix Caprea Kätzchenweide  
 Salix purpurea Purpurweide  
 Sorbus torminalis Eisbeere  
 Ulmus carpiniifolia Feldulme

## 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

6.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

## 7. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSSATZUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

7.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigung wird auf 35 - 40 festgesetzt.

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.

Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten wird auf max. 1,50 m begrenzt, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes.

Der Dachüberstand der Dachaufbauten darf max. 0,20 m betragen.  
Der Dachüberstand an der Traufe bzw. dem Giebel kann bis max.1,00 m betragen. 0,20 m

#### 7.2 Einfriedigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### 8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1)

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

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 Feuerungsanlage 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 85ige 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.

#### 8.2 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.2.1 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randerschließungsstraße wurden im Bereich der an diese angrenzenden Grundstücke aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Gabionenwand errichtet. Die außenseitige überrankende Begrünung der die Grundstückseinfriedigung bildenden Lärmschutzmauer ist zu dulden.

8.2.2 Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen (Ortsranderschließungsstraße, BAB A 656, BAB A 6) zugewandten Gebäude-seiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

8.2.4 Mit 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 Innenpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

## 9. SCHRIFTLICHE HINWEISE

9.1 Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

9.2 Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 : 1 je Wohneinheit festgesetzt.

9.3 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.

9.4 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.

dichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

9.6 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)

9.7 Mit Einhaltung der Erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

## 10. GRUNORDNERISCHE HINWEISE

Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen, quantitativen und raumbezogenen Aussagen zu beachten.

10.2 Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.



- 10.3 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanz, mit Ballen Strauch 125 ° 150 cm, bzw. 3 x verpflanz, mit Ballen Heister 125 ° 150 cm nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.
- 10.4 Die Extensive "Dachbegrünung" ist mit einer Erdsustratschicht von mind. 8 cm Dicke mit Regenwasseranbau in der Drainschicht ohne zusätzliche Bewässerung herzustellen.
- 10.5 Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist der FB für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
- 10.6 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 1,00 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung etc.)
- 10.7 Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.