Die Übereinstimmung der durch Raster aufgehellten Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom 09.01.2003 wird bestätigt.

Mannheim, den 13.03.2003

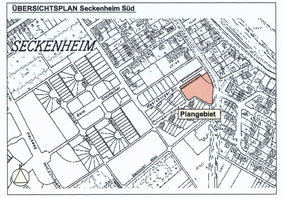
**Fachbereich Geoinformation und Vermessung**

Im Auftrag

Fahr

Tel. Fachbereichsgebäudeplan

**ÜBERSICHTSPLAN Seckenheim Süd**




**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) (gem. Textziff. A 1)
- g — Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )
- (0,2) + (0,3) — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Textziff. A 2
- z.B. H= max. 11,00 m — Gebäudehöhe gem. Textziff. A 2
- z.B. V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) -Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Mit Gehrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Textziff. A 5
- P privat — Fläche für Nebenanlagen-private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerhalb privaten Bereich

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |

**ZEICHNERISCHE HINWEISE:**

- Grundstücksgrenze - vorhanden
- 2 Wo — Gebäude mit Hausnummern vorhanden (Wo - Wohnhaus )
- Altenheim geplant ( Umriss ) mit unterschiedlichen Gebäudehöhen
- Einteilungen der Verkehrsflächen
- Rechter Winkel

## A SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### A 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, I.V. mit Nr. 8 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)

**1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes sowie von betreuten Altenwohnungen zulässig.

**1.2** Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe nicht zulässig.

**1.3** Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### A 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

**2.1** Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 1,2 festgesetzt, darf jedoch mit Geschossflächen in den obersten beiden Geschossen um max. 0,3 überschritten werden.

**2.2** Im WA-Gebiet gelten die in der Planzeichnung vermerkten Gebäudehöhen als Höchstwerte. Die Gebäudehöhen werden gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und:
- bei Flachdächern der OK Attika ( Wandhöhe )
- bei Pultdächern Firsthöhe des Pultdaches

Als unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante Gehweg an der in der Planzeichnung vermerkten Stelle anzunehmen.

### 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)
Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw.. Die Breite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 3,5 m betragen. Der Abstand zwischen den vorspringenden Gebäudeteilen muss mehr als 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als die Hälfte der Wandlänge betragen.

### A 5 Gehrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das im Plan vermerkte "Gehrecht" gilt zugunsten der Öffentlichkeit. Die Fläche ist öffentlich begehbar herzustellen.

### A 6 Stellplätze, Zuordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die privaten Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 57754 an der Meersburger Straße sind der Nutzung auf dem Grundstück Nr. 57755 (Altenwohn- und Pflegeheim) zugeordnet.

### A 7 Verbrennungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB )
Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungseinrichtungen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichen (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 andere flüssige Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt.
Die Verwendung von Holz ist nur in Form von Holz-Pellets, in einer hierfür geeigneten Feuerungsanlage zulässig. Außerdem wird der Einbau eines Holzpelletsofens nur dann genehmigt, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.
Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

**A 8 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 4 BauGB)

**8.1** Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.

**8.2** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder 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 0,8 m nicht überschritten werden.

**8.3** Die Stellplätze und Zufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ( z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).

**8.4** Zu- und Ausfahrten der Keller und Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.

**8.5** Standorte für Müllbehälter und Mülleontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

**8.6** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.

**8.7** Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Grundstücke verschoben werden.

**8.8** Flachdächer sind generell zu begrünen.

**8.9** Fassadenbegrünung: Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.

**A 9 Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

**A 10. Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen im Norden und Nordosten (Schwabenstraße) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus dem Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung 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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 74 LBO i.d.F. vom 8.8.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617)

**B 1 Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**1.1** Dachform und Dachneigung beim Hauptgebäude:
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit Neigungen von 0° bis 22°.

**1.2** Die Dächer von Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 15 - 22° auszubilden.

**B 2 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1** Einfriedungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis 1,0 m zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK Erdreich ist ein Zwischenraum von min. 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

**2.2** An der Grenze zur verkehrsberuhigt ausgebauten Verkehrsfläche (Am Stock) sind Einfriedungen min. 0,5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.

## HINWEISE

**H 1** Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

**H 2** Die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Freiraumplanung festzulegen.

**H 3** Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.

**H 4** Denkmalschutz
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.

**H 5** 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.

**H 6** Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.

**H 7** Lärmschutz Hinweis zur schriftlichen Festsetzung A 10
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 Innenschallpegel ( gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall ) nicht überschritten werden.

**H 8** Wasserschutz
Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Rheinau. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**H 9** Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorzugsgebiet.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137 ); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 ( BGBl. I S. 3762 ).
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 ) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 ( GBl. S. 760 )

STAND : 09.01.2003

**Lage in der Gemeinde (Übersichtskarte)**

# BEBAUUNGSPLAN

STADTKREIS MANNHEIM

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

## MEERSBURGER STRASSE - SCHWABENSTRASSE IN MANNHEIM-SECKENHEIM SÜD

**Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 63/30 Seckenheim Süd**

Maßstab: 1:500

**Nr. 63/30 e**

VERFAHRENSVERMERKE :

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB ) | am | 09.04.2002 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 19.04.2002 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB ) | | |
| Planauslegung | vom | 22.04.02 bis 06.05.02 |
| Bürgerversammlung | am | - |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB ) | vom | 16.06.02 bis 20.07.02 |
| Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB ) | am | 08.10.2002 |
| Plan und Begründung ( Stand: 21.08.2002 ) | | |
| Öffentliche Bekanntmachung | am | 18.10.2002 |
| Planauslegung | vom | 28.10.02 bis 29.11.02 |

Mannheim, den 17.03.03 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: 09.01.2003) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 26.02.2003 vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, den 27.02.2003 Mannheim, den 27.02.2003

OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 28.03.2003 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 31.03.2003 FACHBEREICH BAUVERWALTUNG