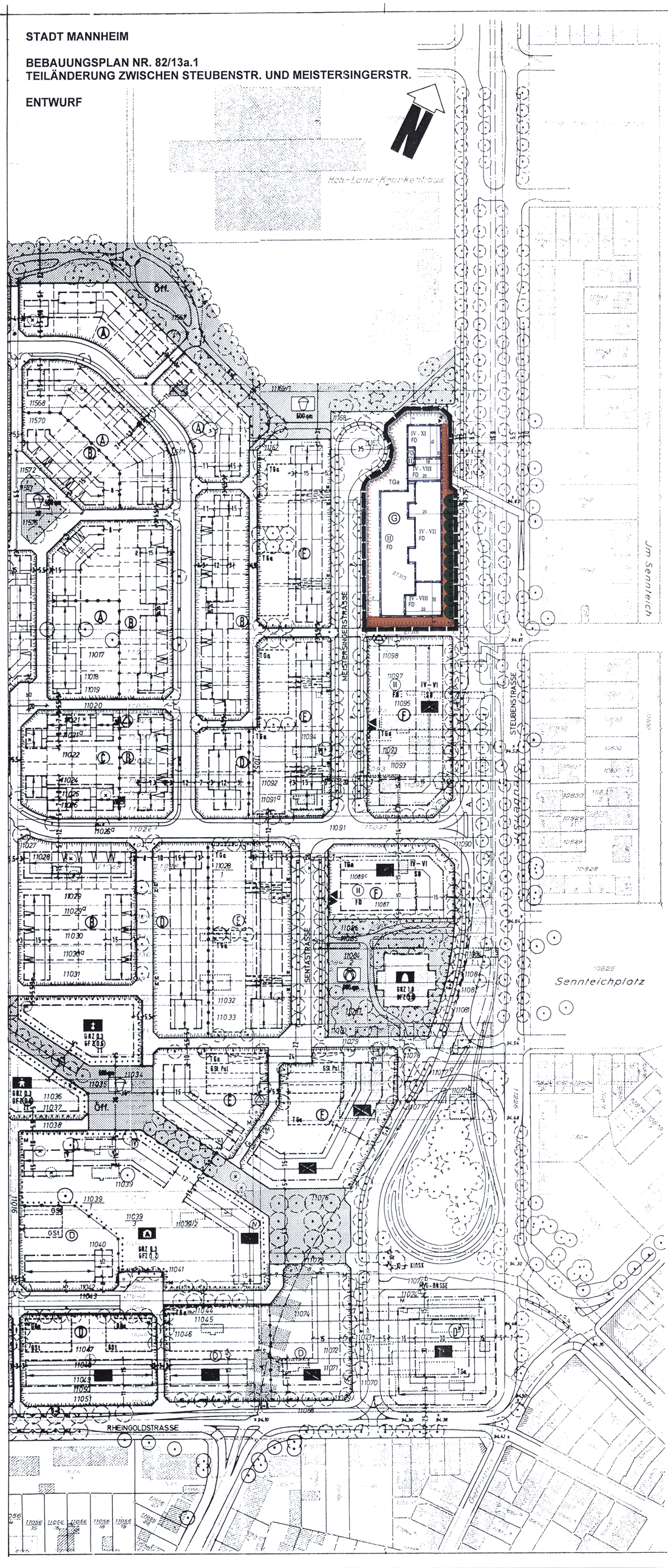
**STADT MANNHEIM**

# BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13a.1
# TEILÄNDERUNG ZWISCHEN STEUBENSTR. UND MEISTERSINGERSTR.

**ENTWURF**




## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

| Gebiets-bezeichn. | Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Zahl der Vollge-schosse | Bauweise | max. Schnittpunkt (s. Ziff. 5.1) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | WR | 0,3 | 0,8 | II | △ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig | 6,25 m |
| A* | WR | 0,3 | 0,8 | II | ▲ nur Hausgruppen zulässig | 6,25 m |
| B | WR | 0,4 | 0,9 | II | g geschlossene Bauweise | 6,25 m |
| C | WR | 0,3 | 0,8 | II | a abweichende Bauweise | 6,25 m |
| D | WA | 0,4 | 1,1 | III | g | 9,75 m |
| D* | WA | 0,4 | 1,1 | IV | g | 13,00 m |
| E | WA | 0,4 | 1,4 | IV | g | 12,50 m |
| F | MK | 0,8 | 2,4 | II | g | 7,00 m |
| | | | | IV – VI | g | 12,50m – 18,00m |
| G | MK | 0,8 | 2,4 | II | g | 7,00 m |
| | | | | IV-VII | g | 21,00 m |
| | | | | IV-VIII | g | 26,50 m |
| | | | | IV-XI | g | 33,00 m |

1.1 Auf dem mit Z gekennzeichneten Grundstück sind im Erdgeschoß ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig (§ 3 (3) BauNVO).

1.2 Im MK-Gebiet (§ 7 BauNVO) sind zulässig:
a) Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
b) Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von max. 1.200 m², Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
e) sonstige Wohnungen ab dem 3. Obergeschoß, in Ⓖ ab dem 2. Obergeschoß.

1.3 Im MK-Gebiet sind nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO nicht zulässig:
a) Einzelhandelsbetriebe großer als 1.200 m² Geschoßfläche,
b) Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe mit gleichartigen Angeboten wie: Automatenspielhallen, Spielcasinos, Peepshows und Video-Peepshows, Sex-Shops, Videotheken und andere Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden,
c) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für sportliche Zwecke,
e) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhausern und Großgaragen.

1.4 In dem mit D* gekennzeichneten WA-Gebiet sind ausnahmsweise nur Anlagen für Verwaltungen zulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

1.5 Bei den mit Ⓕ und Ⓖ gekennzeichneten Flächen kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstücks.

1.6 In den Gebieten, für die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, können Gebäude - soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen - auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwich von 3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).

1.7 Ausnahmsweise können
a) Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe - höchstens jedoch um 2,00 m -
b) rückwärtige Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig
(§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Doppelstockgaragen sind generell zulässig.

2.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterkante Verkehrsfläche und Vorderkante Garage 5,00 m betragen.

2.4 Garagenrampen mit Neigung größer als 10 % sind für Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.

2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 25 BauGB)

3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

3.4 Die Flachdächer der 2-geschossigen Bebauung sind zu begrünen.

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) 26 BauGB

~~4.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.~~
SIEHE HINWEISE ZIFFER 7

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1 Die unter 1 angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit), dürfen nicht überschritten werden.

5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Gehweg- darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

6.1 Aneinandergebaute Häuser und in der abweichenden Bauweise errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Traufbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.

6.2 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.

6.3 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der Erdgeschoßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im seitlichen Grenzabstand.

6.4 In GE -Gebieten sind Einfriedigungen als Maschendraht 2,00 m hoch in Hecken eingewachsen, 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6.5 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in Maschendraht bis 1,00 m Höhe in Hecken eingewachsen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

6.6 Bei Straßenbegrenzungslinien, die nicht mit einer Signatur gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.

6.7 Die mit y gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze müssen gegenüber privaten Grundstücken durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt werden.

6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Platzanlagen abzustimmen.

6.9 Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

7. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in 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 Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige $SO_2$-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.

8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 14 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind an den der Hauptlärmquelle (Steubenstraße) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (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 November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweis:
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.

8.2 Das Niederschlagswasser der nichtüberbauten Grundstücksflächen sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen ist zur Oberflächenversickerung zu bringen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB).

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)

## HINWEISE

1. Die Aufteilung der Straßenprofile und die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.

3. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.

4. Die zur Bedarfsdeckung des Wohngebiets Niederfeld III und IV notwendigen Kinderspiel- und Bolzplätze sind mit dem Kennzeichen (x) im Bebauungsplan Stollenwörthweiher Nr. 82/16 planungsrechtlich ausgewiesen.

5. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 Jahre beobachteter Zeitraum des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91,00 ü. NN). Überschreitungen sind im Extremfall möglich.

6. Die künftigen Straßenhöhen werden sich in einem Bereich von plus 93,50 bis plus 94,00 m ü. NN bewegen. Es ist mit einer mittleren Höhe von 93,80 m zu rechnen.

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

8. Zu Trinkwasserzwecken darf Grundwasser nicht gefördert werden.

## ÜBERSICHTSKARTE

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Kerngebiet (MK)
- IV–VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest-und Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- △ Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. 1.5)
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze öffentlicher Grünflächen
- Satteldach mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung, Dachneigung 40°
- FD Flachdach
- Z Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.1)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- (A) Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.)
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Altenheim
- Schutzraum
- PWR Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld I, II (Belmisch- u. Reduzierstation)
- Verkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- W Wendeplatz
- G+R Gehweg/Radweg
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
- Pfosten (umlegbar)
- 94.52 Alte Straßen- bzw Geländehöhe
- Trafostation
- Parkanlage
- Öff. Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platzanlagen
- Pr. private Grünfläche
- Öff. Sportflächen
- 400 qm Sand- und Gerätespielplatz, Flächenbedarf
- 800 qm Jugendspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Zu pflanzender Laubbaum, ungefährer Standort
- Zu pflanzender hochstämmiger und breitkroniger Laubbaum, ungefährer Standort
- Entfallender Baum
- Zu erhaltender Baum
- ND Naturdenkmal
- Vorhandenes bzw. zu pflanzendes Gehölz
- Einfriedigung: mit lebender Hecke eingewachsener Drahtzaun, max. 1,80 m Höhe
- Abzubrechendes Gebäude
- Böschungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga Garage außerhalb der überbaubaren Flächen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Garage im Gebäude
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- Gst Pal. Zweigeschossige Parkpalette
- TGa Tiefgarage
- M Standort für Müllsammelbehälter
- A Abwasserkanal
- Wasserfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung anderer unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Querverbindung für Notfahrzeuge (befestigt)
- ▲▼ Ein-und Ausfahrt Tiefgarage

82/13 a.1

## BEBAUUNGSPLAN

STADT MANNHEIM

**NIEDERFELD III UND IV**
Teiländerung für das Gebiet
zwischen Steubenstraße und Meistersingerstraße

-Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13a-

MASSTAB 1:1000

**Nr. 82/13a.1**

**VERFAHRENSVERMERKE**

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluß** (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 12.01.1999 |
| Öffentliche Bekanntmachung | am 22.01.1999 |
| **Bürgerbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB) | |
| Planauslegung | vom bis |
| Bürgerversammlung | am 03.02.1999 |
| **Anhörung der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 13.01.1999 bis 22.02.1999 |
| **Auslegungsbeschluß** (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 12.01.1999 |
| Plan + Begründung (Stand 02.10.1998) | |
| Öffentliche Bekanntmachung | am 22.01.1999 |
| Planauslegung | vom 01.02.1999 bis 01.03.1999 |

Mannheim, den 08. 06. 99 STADTPLANUNGSAMT

☒ Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Regierungspräsidium ist daher nicht erforderlich.

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 10.03.99) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 17.03.99 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 09. 06. 99 — OBERBÜRGERMEISTER
Mannheim, den 09. 06. 99 — BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 10 BauGB am 25.06.99 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 01. 07. 99 — BAUVERWALTUNGSAMT


Planung:
**NACHTRIEB & WEIGEL**
Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstr. 44
67346 Speyer