

**BEBAUUNGSPLAN**

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

**SÜDLICH DES EHEMALIGEN MOHR UND  
FEDERHAFF-GELÄNDES**

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR87/15  
ERHOLUNGSGEBIET RHEINAUER SEE  
MASSSTAB 1:1000

NR. **87/18****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )

am 3.11.1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 14.5.1993

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB )

Planauslegung

vom 24.5. bis 11.6.1993

Bürgerversammlung

am 25.5.1993

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 Abs. 1 BauGB )

vom 3.5. bis 1.6.1993

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )  
Plan + Begründung ( Stand 199 )

am 12.10.1993

Öffentliche Bekanntmachung

am 15.10.1993

Planauslegung

vom 25.10. bis 25.11.1993

Mannheim, den **28. Jan. 1994**STADTPLANUNGSAMT  
STADTDIREKTORIN**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB ange-  
zeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den **29. AUG. 1994** **Astor**

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand **28. 01. 94**)  
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am  
**26. 04. 94** vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den **08. 09. 94** Mannheim, den **06. 09. 94**

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am  
**16. 09. 94** rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den **16. 09. 94**

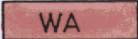



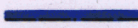
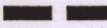

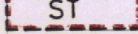

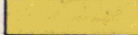

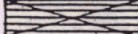
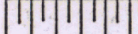




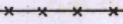


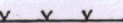
BAUVERWALTUNGSAMT



## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

	WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	GRZ
z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl	GFZ
g	geschlossene Bauweise	
SD	Satteldach WD Walmdach	
	H	nur Hausgruppen zulässig
		Firstrichtung
		Baulinie
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Straßenbegrenzungslinie
	ST	Stellplätze
		Kinderspielplatz für Sand u. Geräte
		Öffentliche Verkehrsfläche
		Trafostation RH 86 (vorh.)
TG a	Tiefgarage	
		Bauliche Anlagen zu beseitigen
		Böschung vorhanden
• 99,7	Geländehöhe	
		Bäume zu entfernen
G+R	Geh- und Radweg	
		Baumstreifen
		Straßenbegleitgrün
		Ein- und Ausfahrt (TGa)
		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
		Bäume zu pflanzen
		Bäume zu erhalten
		Zaun siehe schriftl. Festsetzung Ziff. 6.12

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Im WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. (1-5) BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschosßfläche kann gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 %.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Die Bauweise richtet sich nach den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
  - 3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach vorne und hinten überschritten werden, sofern vorhandene oder geplante Straßenräume dies zulassen. Dies gilt jedoch nur für Vorbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Freitreppe, usw.) und nur unter Einhaltung folgender Höchstmaße:
    - Treppenhäuser bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge;
    - Balkone, Erker, Freitreppen usw. bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge höchstens jedoch 5 m.
4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)
  - 4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 39 LBO.
  - 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Kabelverteilerschränke, Schaltstellen) sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen ausnahmsweise auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke festgesetzt sind.
  - 4.3 Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Mineralbeton auszuführen.

## 5. Umweltschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauNVO)

- 5.1 In dem geplanten Baugebiet sind auf den der Hauptlärmquelle, Rohrhofer Straße, zugewandten Gebäudeseiten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, gem. § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachwei- se", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Au- ßenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

- 5.2 Die Belüftung der Tiefgarage muß so eingerichtet werden, daß die an- grenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

- 5.3 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen sind.

- 5.4 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht ver- wandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den An- forderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits recht- mäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist solange zulässig, bis die zen- trale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt ins- besondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brenn- stoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kon- densats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sicher gestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprü- fung oder Einzelprüfung durch anerkannte Meßstellen i.S.d. § 26 BImSchV nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zuge- lassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vom Verbrennungsverbot ausgenom- men sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

6. Grünordnung  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze sind, soweit sie nicht als Zugänge, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 6.3 Im Rahmen des Bauegenehmigungsverfahrens sind für die Außenanlagen ein Gestaltungs- und ein qualifizierter Begrünungsplan vorzulegen (§ 10 LBO).
- 6.4 Im Bereich der Straßeneinmündung, jeweils 10 m, gemessen von den straßenseitigen Grundstücksecken, darf eine Gehölzhöhe von 0,80 m nicht überschritten werden.
- 6.5 Ebenerdige, offene Kfz-Stell- und Parkplatzanlagen sind so in Betonpflastersteinen auszuführen, daß das Oberflächenwasser in eine Rand- oder Mittelpflanzfläche abläuft und versickert.
- 6.6 Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.7 Es sind nach der Güterbestimmung des Verbandes Deutscher Baumschulen die Baumqualität A, I Größe, mit einem Stammumfang von 25-30 cm, balliert, zu verwenden.
- 6.8 Die Oberfläche der Tiefgarage ist ab OK-Rohbodendecke mind. 0,4 m im Bereich von Baumpflanzungen nach Erfordernis mit Mutterboden (DIN 300/2.21) zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.9 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind mit Rankgerüsten zu versehen und zu begrünen.
- 6.10 Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze sind mit einer 1,80 m hohen Sichtblende aus Holz oder einer immergrünen Hecke einzugrünen.
- 6.11 Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6,00 m überschreitet oder Versprünge mehr als 3,00 m betragen.

- 6.12 Zur Sicherung des benachbarten nach § 24a NatSchG/B-W ausgewiesenen Biotops ist bei Nichtwahrnehmung der Baugrenze als Baulinie eine 1,80 m hohe Mauer oder ein 1,80 m hoher Maschendrahtzaun zu setzen (Baugrenze ist der Verlauf des Böschungfußes).
- 6.13 Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden (Mutterboden) und der Unterboden (Horizonte B + C) getrennt auszubauen und bis zur vorrangigen Wiederverwertung getrennt zu lagern.
- 6.14 Als Lager für den Oberboden sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten.

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

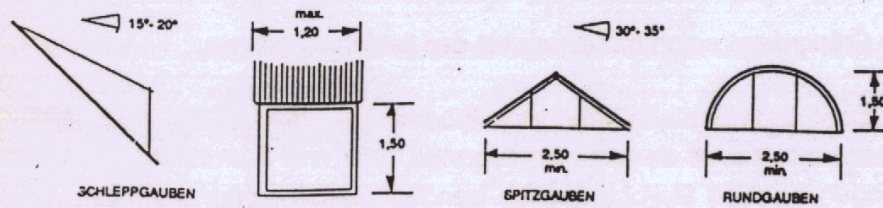
#### 7. Dächer

(§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 7.1 Als Dachform sind geneigte Dächer (SD u. WD) zulässig. Die Dachneigung wird auf 35°-40° festgesetzt.
- 7.2 Innerhalb der einzelnen Hausgruppen bzw. Hauszeilen müssen die Gebäude in Dachform und Traufenausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.
- 7.3 Dachüberstände:  
Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m bis 1,00 m zulässig.  
Bei Hausgruppen ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.
- 7.4 Als Farbe der Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.



7.5 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig:



7.6 Decken von Tiefgaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind nach Ziffer 6.8 zu überdecken.

## 8. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

8.1 Im Bereich der 3- und 4-geschossigen Bebauung sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

8.2 Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.

## 9. Höhe der baulichen Anlage (§ 73 Abs. 1, Nr. 7 LBO und § 9 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

9.1 Die Sockelhöhe der 3- und 4-geschossigen Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Fußweg - darf 1,25 m nicht überschreiten.

9.2 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten:

3-geschossige Gebäude:	10,50 m
4-geschossige Gebäude:	13,20 m.

## 10. Müllbehälter

- 10.1 Beim Geschößwohnungsbau sind die Standorte der Müllbehälter, wenn im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist, auf die Grundrisse bzw. auf die Lage der Hauseingänge abzustimmen. Der Abstand zwischen Behälter und Straßenbegrenzung muß mind. 1,00 m betragen.. Die Müllbehälter sind zur Straße hin einzugrünen oder mit einer Sichtblende zu versehen.

### Schriftliche 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
5. 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 (siehe Ziffer 5.1).
6. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) vermutet. Diese sind an ihrem Standort unverändert zu belassen. Standortveränderungen können nur im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt vorgenommen werden. Sollten bei Grabarbeiten auch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist in beiden Fällen das Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76131 Karlsruhe, schriftlich, in dringenden Fällen telefonsich unter der Rufnummer 0721/1355300 zu informieren.

