



**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

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

**Wohnbaufläche**  
Reine Wohngebiete  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze Zwischengeschosse  
Geschlossene Bauweise  
Satteldach

**Allgemeines Wohngebiet**  
Offene Bauweise  
Walmdach

**Stehende schriftliche Festsetzungen**

**Einrichtung**  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig

**Baulinie**  
Baugrenze  
Straßenverkehrsfäche  
Straßenbegrenzungslinie  
Fläche für den Gemeinbedarf  
Kindergarten/Jugendhaus  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Trafostation  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Parkanlage  
Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre  
Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen  
Stellplätze  
Gemeinschaftsstellplätze  
Garagen  
Tiefgarage  
Bäume zu erhalten  
Bäume zu pflanzen  
Bei Neubaubau entfallende Bäume  
Zu beseitigende Gebäude  
Ein- und Ausfahrt  
Aufschüttungen  
Lärmschutzwand  
Alte Straßen bzw. Geländehöhe  
Neue Straßenhöhe  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Einfriedigungen, siehe schriftl. Festsetzungen unter Nr. 8.9  
Stehende schriftliche Festsetzung Nr. 8.7  
Als Einfriedigung sind nur Saumsteine zugelassen (Betonwerkstein 5 cm hoch)

**2. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

Vorhandene Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Aufzuhebende Grundstücksgrenze  
Parkstreifen  
Parkbuchten  
Straßenbegleitgrün  
Baumstreifen  
Müllbehälter  
Geh- und Radweg  
Sand- und Geräteeplatz  
Bushaltestelle  
Posten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Fußwege  
Zugehörigkeit von Garagen und Stellplätzen

**3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kulturlandschaft i. S. d. DSchG B-W i. V. m. § 8 DSchG B-W.

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.  
Das mit (WR/2) gekennzeichnete, reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebiet vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.  
In dem mit (WA/1) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.  
Ausnahmen können nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbau- betriebe zugelassen werden.  
In dem mit (WA/2) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragen erhöht werden, höchstens jedoch bis 20 % der Grundstücksgröße.

2.2 In dem mit (WR/3) und (WR/4) gekennzeichneten Wohngebieten ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf jedem Grundstück höchstens 1 Wohn- einheit zulässig.

2.3 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Bei Hausgruppen darf eine Grundstücksmindestbreite von 10,0 m bzw. im (WR/4) von 9,0 m nicht unterschritten werden.  
Bei Einzelhäusern ist eine Grundstücksmindestbreite von 16,0 m einzuhalten.  
Bei Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine Grundstücksgröße von min- destens 360 qm einzuhalten.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grund- stücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach vorne und hinten überschritten werden und zwar unter Einhaltung folgender Grundsätze:  
- Treppenhäuser bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge  
- Balkone, Erker, Freitreppen usw. bis zu 1,30 m Tiefe auf nicht mehr als ein Halb der jeweiligen Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,0 m.  
- Im traufseitigen Dachbereich sind Balkone nicht zulässig.

3.2 Die Sockelhöhe der 2-geschossigen Gebäude gemäß (WR/1) und der 3- geschossigen Gebäude gemäß (WR/1) und 2) - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Fußweg - darf 1,20 m nicht überschreiten.

3.3 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterseite Dach- haut - darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:  
gemäß 4.1:  
2-geschossige Gebäude : 6,70 m - 7,20 m  
3-geschossige Gebäude : 9,50 m - 10,00 m  
gemäß 4.2:  
1-geschossige Gebäude : 3,30 m - 3,70 m  
2-geschossige Gebäude : 6,00 m - 6,40 m  
2-ii (falls Höchstgrenze): 8,70 m

3.4 Die Sockelhöhe der 1-geschossigen und 2-geschossigen Gebäude gemäß (WR/3 u. 4) sowie (WR/2) - gemessen zwischen OK Keller - Rohdecke und OK Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.

3.5 Die Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.6 Die Stellplätze für die Geschosswohnungen gemäß (WR/1) sind in den festgesetzten Tiefgaragen nachzuweisen.

3.7 Soweit nicht anders festgesetzt, ist im 5,0 m Vorgebiet 1 Stell- platz mit Anordnung senkrechter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.8 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Ab- stand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.

3.9 Mit Ausnahme bezüglich (WA/1) ist die Errichtung von Garagen, Stell- plätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.10 Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

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

3.12 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, als Ziergärten anzulegen. Im Be- reich von Straßeneinfriedigungen ist eine 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksfläche, darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.13 Die Stellplätze gemäß 5.2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszu- führen (z. B. Rasengitter/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zw. Grün).

3.14 Nebeneinanderliegende Garagenplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von mindestens 0,40 m zu trennen.

3.15 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

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

3.17 Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind mit Rankgeräten zu versehen und dementsprechend zu bepflanzen.

3.18 Die ebenerdig ausgewiesenen Stellplätze des mit (WR/2) bezeichneten Ge- schosswohnungsbau sind zur Straße hin mit einer mindestens 0,80 m hohen Hecke einzugrenzen.

3.19 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzecken einzugrenzen.

3.20 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

3.21 Durch Straßenerhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

3.22 Böschungen und Abgrabungen sind entlang der Randschließungsstraße auf den privaten Grundstücken in den Umfang zu dulden, wie sie im zeichnerischen Teil festgesetzt sind.

3.23 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterseite der Kellergründungs- zulässig, jedoch nicht im Vorgebiet und im seitlichen Grenzabstand.

3.24 Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

3.25 Dächer (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

3.26 Als Dachform sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° - 40° festgesetzt.

3.27 Für die Hausgruppen gemäß (WR/3) und (WR/4) werden einheitlich 40° als Dachneigung festgesetzt.

3.28 Für die Ländelzone gemäß (WA/2) wird eine Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt.

3.29 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (15° - 22°) auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbarbauteil anzuschließen. Flachdächer sind zulässig und zu begründen.

3.30 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/2 der Ge- bäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues, max. 1,50 m betragen. Dachabstand der Dachaufbauten 0,20 m.

3.31 Dachneigungen (Loggien) sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Ein- zellungen von Dachneigungen: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.

3.32 Die mit (X) gekennzeichneten Gebäudeteile sind als Giebel auszubilden.

3.33 Innerhalb der einzelnen Hausgruppen bzw. Hauszeilen müssen die Gebäude in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.

3.34 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.35 Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bebauung mit Ausnahme von (WR/1) sind Einfriedigungen als Zaun (kein Maschendraht u. ä.) zulässig und auf der Straßenseite und gegen öffentliche Bereiche straßenzugewandt untereinander anzupassen. Ihre Gesamthöhe darf 0,80 m nicht überschreiten, wobei massive Sockel max. 0,25 m hoch ausgeführt werden dürfen.

3.36 Im Bereich des 2- und 3-geschossigen Geschosswohnungsbau gemäß (WR/1) sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

3.37 Im Bereich der 5,00 m - 8,50 m breiten Wohnstraßen (Mischflächen) sind Ein- friedigungen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begründen.

3.38 Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grund- stücksflächen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Sichtmauerwerk oder Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,00 m Länge, gemessen ab rückwär- tiger Gebäufelücke, zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.39 Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

3.40 Verbot von Brandstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsanlagen gelten fol- gende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes (RAL) genügen.

3.41 Bei der Verwendung von Brandstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsanlagen gelten fol- gende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig be- stehenden Feuerungsanlagen ist zu jeder Zeit zulässig, bis die zentrale Feueranlage neu errichtet oder geändert wird. Als "Abfall" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl (E) sowie anderen Brennstoffen zugelassen werden, wenn ein Brennkessel eingebaut wird, der die Anfor- derungen des Umweltschutzes genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-Aus- waschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. An- forderungen stimmungsgemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Ein- zelprüfung durch eine anerkannte Maßnahme 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 Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Diesel- al betrieben werden.

**Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 24 BauGB)**

9.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmwirkungen durch die Randschließungs- straße werden im Bereich der Wohngrundstücke gemäß (WR/2) und 4) Lärm- schutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernisse angepaßt festgesetzt.

**Regelquerschnitt (WR/3 u. 4)**

9.3 Die Aufschüttung der gemäß Festsetzung zugehörigen Böschungen ist auf den privaten Grundstücksanteilen zu dulden und ebenso die außenwärtige überan- cende Begrünung der Grundstücksanfriedigung bildenden Lärmschutzwand.

**Schriftliche Hinweise**

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungs- planes.

2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Mithetigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.

3. Die vereinzelt eingetragenen höchst zulässigen Baufurten gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.

4. Bei der Eintragung der Baulinien handelt es sich um eine verbindliche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung verdeutlicht werden soll.

5. Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.

6. Angaben zur Anzahl der Geschosse sind immer auf die Traufhöhe bezogen.

7. Der mit (X) bezeichnete Metallbaukörper hat Bestandsschutz. Langfristig wird die Verlagerung des Betriebes angestrebt.

8. Die Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 9.2 steht mit ihrer Innenseite an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Be- reich.

**ORIENTIERUNGSKARTE**

**BEBAUUNGSPLAN**  
Satzung (gem. § 10 BauGB i. V. m. § 46 GemO)

**SECKENHEIM - SÜDWEST**  
TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63/78 UND DES FLUCHTENPLANES NR. 63/1

MASSSTAB 1:1000 NR. 63/28

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 22.04.1978 25.9.80  
Öffentliche Bekanntmachung am 24.04.1978 30.10.80

Bürgeranfrage (§ 2 Abs. 2 BauGB) vom 17.9.80 bis 30.10.80  
Planauslegung vom 17.9.80 bis 30.10.80  
Bürgerversammlung am 20.9.1984  
Ankündigung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 14.3.88 bis 20.4.1988

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 16.6.1988  
Öffentliche Bekanntmachung am 14.10.1988  
Planauslegung vom 24.10.88 bis 25.11.1988

Mannheim, den 2.5.1989  
STADTPLANUNGSAMT

**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

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

Karlsruhe, den 1.6.1989  
STADTPLANUNGSAMT

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 2.5.1989) wurde unter Beachtung der in den Verfahrensbestimmungen am 3.11.1988 von der Stadt Mannheim, den 16.03.90 rechtsverbindlich genehmigt. A. V. 16.03.90  
OBERKREISAMTSTADTPLANUNGSAMT

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.90 rechtsverbindlich genehmigt. A. V. 16.03.90  
BAUVERWALTUNGSAMT

Mannheim, den 1.6.1989