ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Wohnbaufläche
- WR — Reine Wohngebiete; WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (II) zwingend
- g — Geschlossene Bauweise; O — Offene Bauweise
- SD — Satteldach; WD — Walmdach

	Siehe schriftliche Festsetzungen		
WR	Nr. 4.2		
WR/1	Nr. 4.1, 5.1, 8.9, 8.10		
WR/2	Nr. 1.1, 4.1, 6.8	WA	
WR/3	Nr. 2.2, 2.3, 4.2, 8.2, 9.2	WA/1	Nr. 1.2 u.
WR/4	Nr. 2.2, 2.3, 4.2, 8.2, 9.2	WA/2	Nr. 1.2, 8.3

- Firstrichtung
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten / Jugendhaus
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- ÖFF — Öffentliche Grünfläche
- PR — Private Grünfläche
- Dauerkleingärten
- Parkanlage
- Spielplatz, für Kinder bis 6 Jahre
- Spielplatz, für Kinder bis 12 Jahre
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgarage
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Bei Neubebauung entfallende Bäume
- Zu beseitigende Gebäude
- Ein- und Ausfahrt
- Aufschüttungen
- Lärmschutzwand
- z.B. 96.0mü. NN — Alte Straßen bzw. Geländehöhe
- Neue Straßenhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfriedigungen, siehe schriftl. Festsetzungen unter Nr. 8.9
- (X) Siehe schriftliche Festsetzung Nr. 8.7
- Als Einfriedigung sind nur Saumsteine zugelassen (Betonwerkstein 5 cm hoch)

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- a — Parkstreifen
- P — Parkbuchten
- Straßenbegleitgrün
- Baumstreifen
- M — Müllbehälter
- G+R — Geh- und Radweg
- S+G — Sand- und Gerätespielplatz
- (H) — Bushaltestelle
- Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Fußwege
- a-h — Zugehörigkeit von Garagen und Stellplätzen

3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Kulturdenkmal i.S. § 2 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 Wohngebäuden vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues 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. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe 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 den mit (WR/3) und (WR/4) gekennzeichneten Wohngebieten ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf jedem Grundstück höchstens 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Hausgruppen darf eine Grundstücksmindestbreite im (WR/3) 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 mindestens 360 qm einzuhalten.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Höchstmaße:

- Treppenhäuser bis zu 1,50 m Tiefe auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge
- Balkons, 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 Balkons nicht zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

4.1 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.

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

4.3 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut - 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- " " (als Höchstgrenze): ≧ 3,70 m

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

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

5.2 Soweit nicht anders festgesetzt, ist im 5,0 m Vorgartenbereich 1 Stellplatz mit Anordnung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,0 m betragen.

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

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

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

6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, als Ziergärten anzulegen. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

6.3 Die Stellplätze gemäß 5.2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zw. Grün).

6.4 Nebeneinanderliegende Garagenvorplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.

6.5 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

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

6.7 Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen und dementsprechend zu bepflanzen.

6.8 Die ebenerdig ausgewiesenen Stellplätze des mit (WR/2) bezeichneten Geschoßwohnungsbaus sind zur Straße hin mit einer mindestens 0,80 m hohen Hecke einzugrünen.

6.9 Standorte für Müllbehälter sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen.

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

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

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

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

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

Dächer (§ 73 Abs. 1. Nr. 1 LBO)

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

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

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

8.4 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Satteldächer (15° - 22°) auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

8.5 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge höchstens jedoch 1/2 der Gebäudelänge 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. Dachüberstand der Dachaufbauten 0,20 m.

8.6 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.

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

8.8 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.

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

8.9 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 straßenzugsweise untereinander anzupassen. Ihre Gesamthöhe darf 0,80 m nicht überschreiten, wobei massive Sockel max. 0,25 m hoch ausgeführt werden dürfen.

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

8.11 Im Bereich der 6,00 m - 8,50 m breiten Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedigungen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodenbedeckend zu begrünen.

8.12 Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Sichtmauerwerk oder Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,00 m Länge, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

9. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

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

9.1 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.

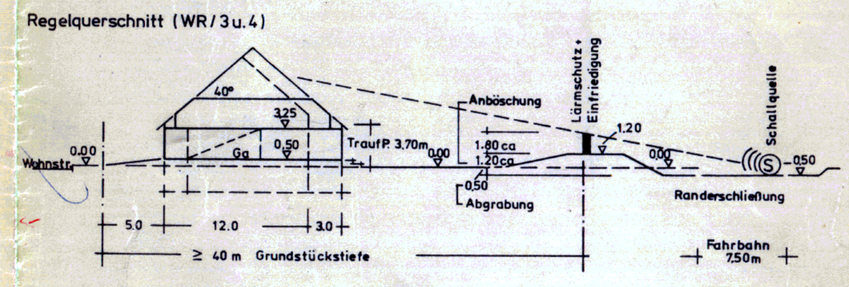
Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

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

9.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randerschließungsstraße werden im Bereich der Wohnbaugrundstücke gemäß (WR/3 und 4) Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernis 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 außenseitige überrankende Begrünung der die Grundstückseinfriedigung bildenden Lärmschutzwand.

Schriftliche Hinweise

1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Die vereinzelt eingetragenen höchst zulässigen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.
4. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche 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 (M) bezeichnete Metallbaubetrieb hat Bestandsschutz. Langfristig wird die Verlagerung des Betriebes angestrebt.
8. Die Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 9.2 steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich.

ORIENTIERUNGSKARTE

BEBAUUNGSPLAN

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

STADT MANNHEIM

SECKENHEIM – SÜDWEST

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63/8
UND DES FLUCHTENPLANES NR. 63/1

MASSSTAB 1:1000 NR. 63/28

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BBauG)	am ~~17.7.1984~~ 25. 9. 80
Öffentliche Bekanntmachung	am ~~15/16.9.1984~~ 30.10. 80
Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BBauG)	
Planauslegung	vom 17.9. 84 bis 5.10.1984
Bürgerversammlung	am 20.9.1984
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 14. 3.88 bis 20.4.1988
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 16. 8. 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 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den SIEHE NEBENSTEHENDEN VERMERK

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 2.5. 1989) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 3.10.1989 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 06. März 1990 OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, den 06. März 1990 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am 16. 03. 90 rechtsverbindlich geworden. i. V.

Mannheim, den 16. März 1990 BAUVERWALTUNGSAMT