

BEBAUUNGSPLAN

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

**ERGÄNZUNG SECKENHEIM-SÜD**

MASSSTAB 1:1000

NR 63/30a

VERFAHRENSVERMERKEVereinfachte Änderung und Ergänzung
gemäss § 13 Abs. 1 BauGBBeteiligung der Eigentümer
betroffener Grundstücke

vom 23. 6. bis 23. 7. 92

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

vom 9. 4. bis 30. 4. 92

vom 23. 6. bis 23. 7. 92

Mannheim, den 23. 3. 1993

STADTPLANUNGSAMT
STADTDIREKTORIN

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMSDer Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB
zeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 4. 9. 1993

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 20.10.1992)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
23. 3. 1993 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 24.09. 1993

Mannheim, den 24.09. 1993

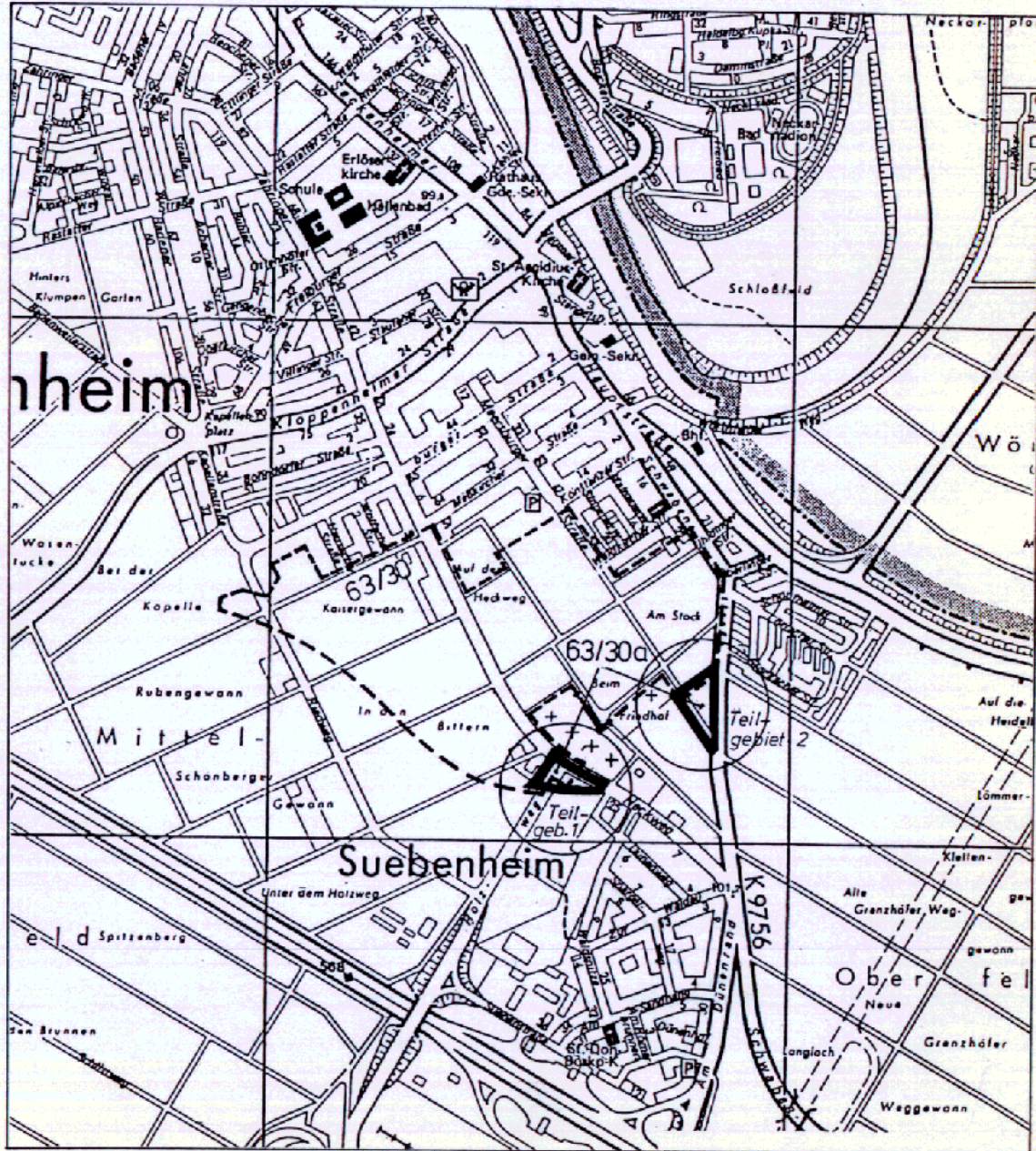
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am
08.10. 1993 rechtsverbindlich geworden.


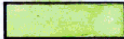

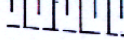
Mannheim, den 11. 10. 1993

BAUVERWALTUNGSAMT

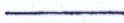


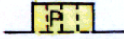


ORIENTIERUNGSKARTE

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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


	Wohnbaufläche
	Allgemeines Wohngebiet
0.3	Grundflächenzahl
(0.5)	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
	Firstrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Bei Neubebauung entfallende Bäume
	Alte Straßen- bzw. Geländehöhe
	Neue Straßenhöhe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(R)	Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1)
	Zu beseitigende Gebäude
	Lärmschutzwand
	Aufschüttungen

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Parkbuchten
	Straßenbegleitgrün
	Baumstreifen
•	Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
G+R	Geh- und Radweg

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
i.V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach- form	Bauweise a=offen	Traufhöhen Schnittpunkte s. Ziff. 3.1
(R)	WA	0,3	(0,5)	SD	o nur Einzelhäuser zulässig	 3,60-3,90 m

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a) In dem mit (R) gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes (Ergänzung) sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

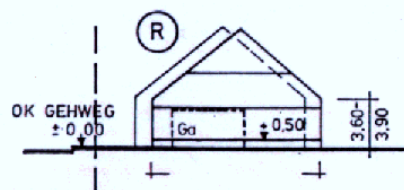
2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

- Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig.

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

- 3.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:



- 3.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung **(R)** gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.
4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (15°-22°) sowie als Flachdächer zulässig und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen und zu begrünen.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ist, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).
- 4.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.
- 4.4 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.
5. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 5.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.
- 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 5.3 Die Stellplätze und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/-Gitter, Fugenbreite mind. 2 cm, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen bis 0,60 m zwischen Grün).
- 5.4 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.
- 5.5 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.
- 5.6 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.
- 5.7 Flachdächer sind generell zu begrünen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)
- 6.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 6.2 Böschungen und Abgrabungen aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Randerschließungsstraße auf den privaten Grundstücken
7. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.1 Die Dachneigung im Flachbau wird auf 35°–40° festgesetzt.
- 7.2 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.
- Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- 7.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,50 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.
- 7.4 Dachüberstände
- Als Dachüberstände an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m – 1,00 m zulässig.
- Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.5 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen.
- Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
8. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)
- Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)
- 8.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und 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.

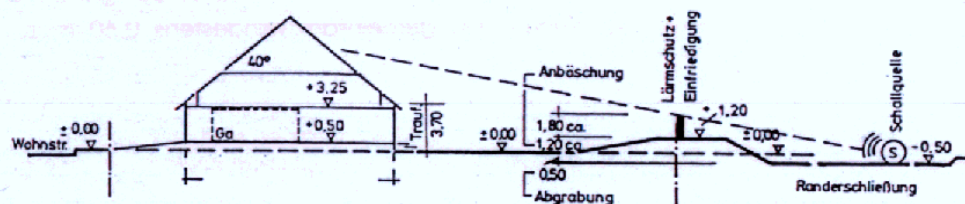
Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

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

- 8.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randschließungsstraße werden im Bereich der an diese angrenzenden Gebiete Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernis angepaßt festgesetzt.

Je nach auszuführendem Typ der Lärmschutzwand werden deren Abbiegungen als Rundung oder Polygonzug erstellt.

Regelquerschnitt



- 8.3 Die Aufschüttung der gemäß Festsetzung zugehörigen Böschungen ist auf den privaten Grundstücken zu dulden und ebenso die außen-seitige überrankende Begrünung der die Grundstückseinfriedigung bildenden Lärmschutzwand.

- 8.4 Zu dem geplanten mit (R) bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm bei Um-, Neu- oder Erweiterungsbauten an den den Hauptlärmquellen (A 656/Randerschließungsstraße) zugewandten Gebäudeseiten für Wohnungen, sonstige Aufenthaltsräume und gewerblich genutzte Räume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten (s. Hinweis. Nr. 9).

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. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 : 1 je Wohneinheit festgesetzt.
4. Die Lärmschutzwand gemäß Punkt 8.2 steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich.
5. 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.
6. Von der Lage des Baugebietes in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neustheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.
7. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
8. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Ver Nassung etc.).

9. 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.

Die Übereinstimmung der durch Raster
aufgehellten Darstellung der bestehenden
Grundstücke und Gebäude mit dem
Vermessungswerk, Stand vom 1. 1. 1993
wird bestätigt.

Mannheim, den 19. April 1993

Vermessungsamt

[Handwritten Signature]
Fath

Stadtvermessungsdirektor

