

Bebauungsplan Nr. 82/13

Schriftliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE  
(§ 9 (1) 1. und 2. BBauG,  
§ 16 (2) BauNVO i. V. m. § 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 Doppel- häuser zulässig	6,25 m
(A <sup>x</sup> )	WR	0,3	(0,8)	(II)	△ nur Hausgruppen zulässig	6,25 m
(B)	WR	0,4	(0,9)	(II)	g geschlossene Bau- weise	6,25 m
(C)	WR	0,3	(0,8)	(II)	a <b>abweichende Bauweise</b>	6,25 m
(D)	WA	0,4	(1,1)	(III)	g	9,75 m
(D <sup>x</sup> )	WA	0,4	(1,1)	(IV)	g	13,00 m
(E)	WA	0,4	(1,4)	(IV)	g	12,50 m
(F)	GE <sup>x</sup>	0,8	(2,4)	siehe Plan	g	

- 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 In den GE<sup>x</sup>-Gebieten sind zulässig: nicht wesentlich störende Gewer-  
betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden-  
geschäfte, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke (§ 1 (5), (6) 2. BauNVO).
- 1.3 Im GE<sup>x</sup>-Gebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsgeschäfte mit Le-  
bensmittelsortiment (§ 1 Abs. 4 und 5 in Verbindung mit § 8 BauNVO).

1.4 In dem mit D<sup>x</sup> gekennzeichneten WA-Gebiet sind ausnahmsweise nur  
Anlagen für Verwaltungen zulässig. (§ 4 ABS. 3 NR 3 BauNVO)

- 1.5 Bei den mit D<sup>x</sup> gekennzeichneten Flächen kann gemäß § 21a Abs. 5  
BauNVO die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger  
Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht wer-  
den; 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 entgegenste-  
hen – auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.  
Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwuch von  
3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).

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

2. NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN  
(§ 9 (1) 4 BBauG)

- 2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist  
auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen die Er-  
richtung 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 Ein-  
zel- und Doppelgaragen nicht zulässig.
- 2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa)  
sind auf den mit Gg (Garagen) gekennzeichneten Flächen  
anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

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

- 3.1 Nicht überbaute Grundstückflächen sind gärtnerisch anzu-  
legen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baum-  
arten zu wählen.
- 3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens  
0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN  
(§ 9 (1) 26-BBauG)

~~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 BBauG)

- 5.1 Die unter 1. angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen  
zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab  
Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen  
Hausbreite), dürfen nicht überschritten werden.
- 5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK Keller-  
Reihdecke 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) BBauG i. V. m. § 111 LBO)

- 6.1 Aneinandergebaute Häuser und in der abweichenden Bauweise  
errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Trauf-  
bildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Au-  
ßenwände 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 Schnitthlinie Dach-  
haut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues so-  
wie Schnitthlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorder-  
wand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.
- 6.3 ~~6.3~~ Überabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der  
1. Geschosßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im  
seitlichen Grenzabstand.
- 6.4 In GE<sup>x</sup>-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 abgesichert werden.
- 6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer  
Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflä-  
chen 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).

Schriftliche Festsetzungen

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

- 7.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Verbrennungs-  
anlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder  
flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz-  
und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung ver-  
brannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG) Hier von ausgenom-  
men sind offene Kamine, die nicht zur Raumbheizung vorge-  
sehen sind.

8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

- 8.1 Auf den mit ☒ gekennzeichneten Bauflächen sind bei solchen  
Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau)  
besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm  
zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume  
zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur  
in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den  
Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen  
erbracht werden.) § 9 Abs. 1. Nr. 24 BBauG
- 8.2 Das Niederschlagswasser der nicht überbauten Grundstücks-  
flächen, sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen,  
ist zur Oberflächenverickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1  
Nr. 24 BBauG).

HINWEISE

1. Die Aufstellung der Straßenprofile und die eingetragenen Standorte  
der zu pflanzenden Bäume sind nicht Gegenstand des Bebauungs-  
planes.
2. Bei der Eintragung der Baukörper handelt es sich um eine unverbind-  
liche Darstellung, mit der die städtebauliche Zielvorstellung ver-  
deutlicht werden soll.
3. Die vereinzelt eingetragenen Bauflehen gelten für alle Gebäude  
innerhalb einer Hausreihe.
4. Die zur Bedarfsdeckung des Wohngebiets Niederfeld III und IV not-  
wendigen Kinderspiele- und Bolzplätze sind mit dem Kennzeichen  
(x) im Bebauungsplan Stellenrathweier Nr. 82/16 planungs-  
rechtlich ausgewiesen.
5. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 Jahre beobachteter Zeitraum  
des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91,00 u. NN). Über-  
schreitungen sind im Extremfall möglich.
6. Die künftigen Straßenhöhen werden sich in einem Bereich von  
plus 93,50 bis plus 94,00 m u. 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.

DER OBERBÜRGERMEISTER, DEZERNAT IV

Mannheim, den 24.5.1983

Bürgermeister *Grosman*

STADTPLANUNGSAMT

Mannheim, den 24.5.1983

Stadtbaudirektor *Wajenski*

Masstab 1:1000



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>x</sup>)
- II  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
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 Hauptfirst-  
richtung, Dachneigung 40°  
Flachdach
- FD  
Z Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs  
(siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.1)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- (A) Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Fest-  
setzungen Ziff. 1.1)
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Altenheim
- Schutzraum
- PWM Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld I, II  
(Beimisch- u. Reduzierstation)
- Verkehrsfläche
- P  
W  
G-R  
Off. Öffentliche Parkfläche  
Wendeplatz  
Gehweg/Radweg  
Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege  
(Pfosten umlegbar)  
Alte Straßen- bzw. Geländeohle
- 94,50
- △ Trafostation
- Parkanlage
- Off. Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platz-  
anlagen
- Pr. private Grünfläche
- Öff. Sportflächen
- 400 qm Sand- und Gerätespielplatz, Flächenbedarf  
800 qm Jugendspielplatz, Bolzplatz, Flächenbedarf
- Zu pflanzender Laubbaum, ungefährrer Standort
- Zu pflanzender hochstämmiger und breitkroniger  
Laubbaum, ungefährrer Standort
- Entfallender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Naturdenkmal
- Vorhandenes bzw. zu pflanzendes Gehölz
- Einfriedigung: mit lebender Hecke einge-  
wachsener Drahtzaun, max. 1,80 m Höhe
- Abzubrechendes Gebäude
- Böschungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
und Garagen
- Ga Garage außerhalb der überbaubaren Flächen  
Gsa 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)
- THR Traufhöhe rückwärtig 6,25m gemessen von  
max. Geländehöhe (0,250)

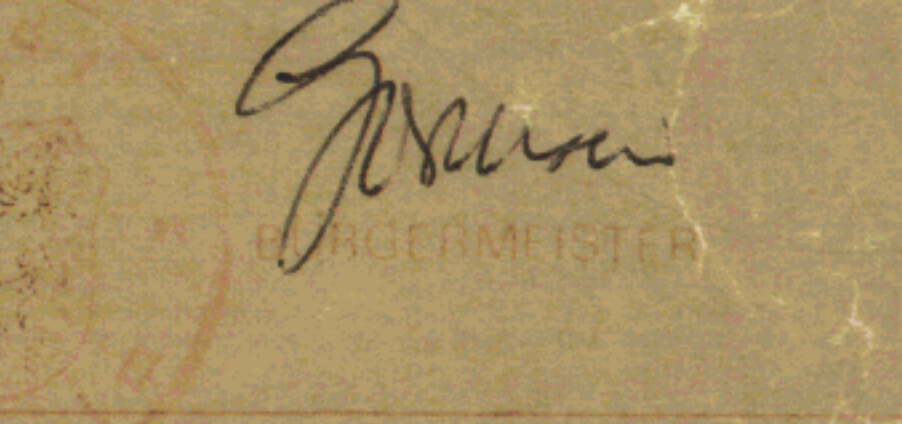
GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 12-24/0119-1887  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Komm. von 17.06.1983  
Beschlussnummer  
Wird erteilt



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtfertigunglichkeit der  
Bebauungspläne wird hiermit  
bestätigt.  
Mannheim, den 30.04.1984  
DER OBERBÜRGERMEISTER DES IV



STADT MANNHEIM

Bebauungsplan Nr. 82/13  
Niederfeld III und IV

Bearbeitung: Architektengemeinschaft  
Bödeker, Heiss, Westermeyer, Aurich  
Darmstadt, März 1981