

**STADT MANNHEIM**

Satzung (gemäss § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO) über den


**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLST.NR.27288  
AN DER WOLFRAMSTRASSE IN  
MANNHEIM-NECKARAU**

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.82/13

MASSSTAB 1:1000

NR.82/13b

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am 6.12.1988

Öffentliche Bekanntmachung

am 23.12.1988

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom 21.89 bis 16.1.89

Bürgerversammlung

am

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

vom 3.2.89 bis 6.3.89

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )

am 7.6.1989

Öffentliche Bekanntmachung

am 7.7.1989

Planauslegung

vom 17.7.89 bis 18.8.89

Mannheim, den **31.03.89**

STADTPLANUNGSAMT

**VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS**

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

Karlsruhe, den

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand **31.03.89**) wurde am **28.11.89** im Gemeinderat beschlossen und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten.Mannheim, den **12. April 1990**Mannheim, den **12. April 1990**

OBERBÜRGERMEISTER

BAUDEZERNAT

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am **27.04.90** rechtsverbindlich geworden.Mannheim, den **27. April 1990**

BAUVERWALTUNGSAMT





## Schriftliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE  
(§ 9 (1) 1. und 2. BauGB,  
§ 16 (2) BauNVO i.V. mit § 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 abweichende Bauweise	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	
(G)	WR	0,3	(1,2)	siehe Plan	g	12,50 m

- 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 Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengeschäfte, 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 Lebensmittelsortiment (§ 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 Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; 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 entgegenstehen – auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwich von 3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.7 Ausnahmsweise können
- Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe – höchstens jedoch um 2,00 m –
  - rückwärtige Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BauGB)



## 2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung 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 Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.
- 2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

## 3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baumarten 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 BauGB)

- 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 BauGB)

- 5.1 Die unter 1 angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit), dürfen nicht überschritten werden.
- 5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke 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) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

- 6.1 Aneinandergebaute Häuser und in der abweichenden Bauweise errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Traufbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.
- 6.2 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.
- 6.3 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der Kellergeschoßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im seitlichen Grenzabstand.
- 6.4 In GE -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 abgeschildert werden.
- 6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen 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

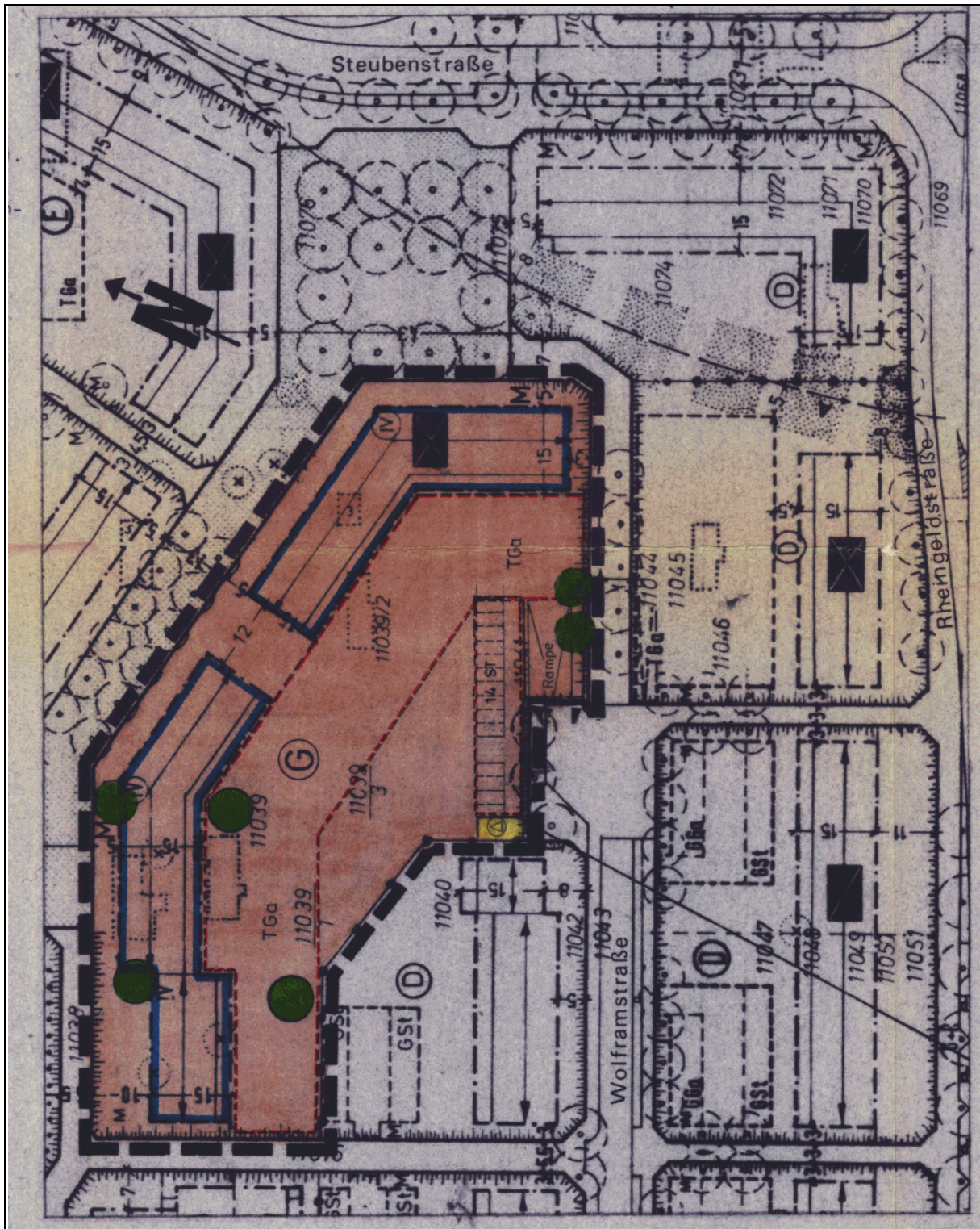
### 7. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuerrichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

### 8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 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 BauGB
- 8.2 Das Niederschlagswasser der nichtüberbauten Grundstücksflächen, sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen, ist zur Oberflächenversickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)







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 zur Bedarfsdeckung des Wohngebiets Niederfeld III und IV notwendigen Kinderspiel- und Bolzplätze sind mit dem Kennzeichen (x) im Bebauungsplan Stollenwörthweiher Nr. 82/16 planungsrechtlich ausgewiesen.
5. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 Jahre beobachteter Zeitraum des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91,00 ü. NN). Überschreitungen sind im Extremfall möglich.
6. Die künftigen Straßenhöhen werden sich in einem Bereich von plus 93,50 bis plus 94,00 m ü. 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.
8. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82/13 enthaltenen und den Geltungsbereich über die Teiländerung Nr. 82/13 b hinausgehend berührenden schriftlichen Festsetzungen bleiben bestehen.

AZ 22-25 11.3-12/180

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 6. 4. 80

*Wolff*  
Wolff







## Zeichenerklärung

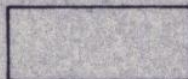
■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Reines Wohngebiet (WR)



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (CE<sub>x</sub>)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Zahl der Vollgeschosse zwingend



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

g

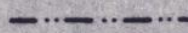
Geschlossene Bauweise

a

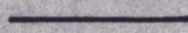
Abweichende Bauweise (siehe schriftliche  
Festsetzungen Ziff. 1.6)



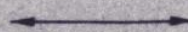
Baugrenze



Baulinie



Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze  
öffentlicher Grünflächen



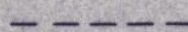
Satteldach mit vorgeschriebener Hauptfirst-  
richtung, Dachneigung 40°

FD

Flachdach



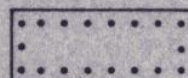
Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs  
(siehe schriftl. Festsetzungen Ziff. 1.1)



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gebietsbezeichnung (siehe schriftl. Fest-  
setzungen Ziff. 1.)



Gemeinbedarfsfläche



Schule



Kirche



Kindergarten



Altenheim



Schutzraum



Fernwärme-Pumpwerk, Niederfeld I, II  
(Beimisch- u. Reduzierstation)



Verkehrsfläche



P	Öffentliche Parkfläche
W	Wendeplatz
G+R	Gehweg/Radweg
•	Pfosten zur Abgrenzung nicht befahrbarer Wege
◎	Pfosten (umlegbar)
94.52	Alte Straßen- bzw. Geländehöhe
	Trafostation
	Parkanlage
Öff.	Öffentliche Grünfläche mit Wegen und Platzanlagen
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 breitrönliger Laubbaum, ungefährrer Standort
	Entfallender Baum
	Zu erhaltender Baum
ND	Naturdenkmal
	Vorhandenes bzw. zu pflanzendes Gehölz
	Einfriedigung: mit lebender Hecke eingewachsener 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 neuer Geländehöhe (92,60)
	Ein- und Ausfahrtsbereich