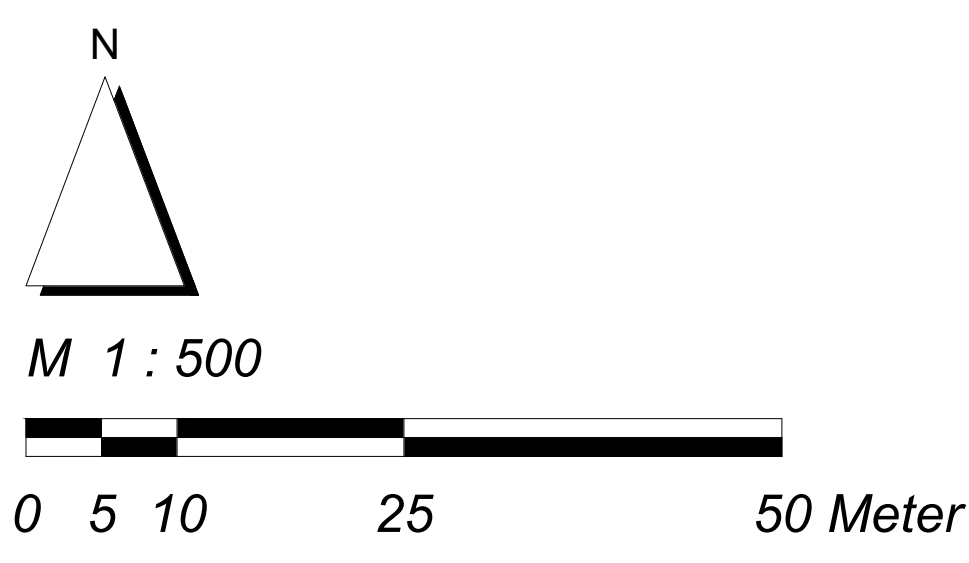


**A PLANZEICHNUNG**



**A PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5\* Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GFZ 2,0\* Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

V\* Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 112,00m Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m ü.NN

WH 110,00m Wandhöhe, als Höchstmaß in m ü.NN

Nutzungstabelle		
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Allgemeines Wohngebiet	0,45	—
Gemeinbedarf	0,5	2,0

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- a1\* Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3)

- 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

**AF1\*** Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 3)

- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

- 6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- 7. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**gr1\*** Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 8)

- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LPB III / LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 9.3)
- Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schalldämmung der Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen B 9.3 und 9.4)
- M1a/b Grenze des Bereichs mit erhöhtem Schallschutz für Außenwohnbereiche (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 9.1)
- M2 Grenze des Bereichs von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 9.2)
- M3 Grenze des Bereichs von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlafen genutzt werden können (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 9.2)

- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 10.3)
- Fassadenbegrünung

- 10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

**11. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, der Wandhöhe und der Dachform

**12. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- MD Dachform: Mansarddach
- FD Dachform: Flachdach
- SD Dachform: Satteldach
- WD Dachform: Walmdach

**13. Nachrichtliche Übernahmen**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**14. Hinweise**

Höhe Bestand (m ü. NN)

Maßangaben in m

\* Alle in der Planzeichenerklärung angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

**RECHTSGRUNDLAGEN**

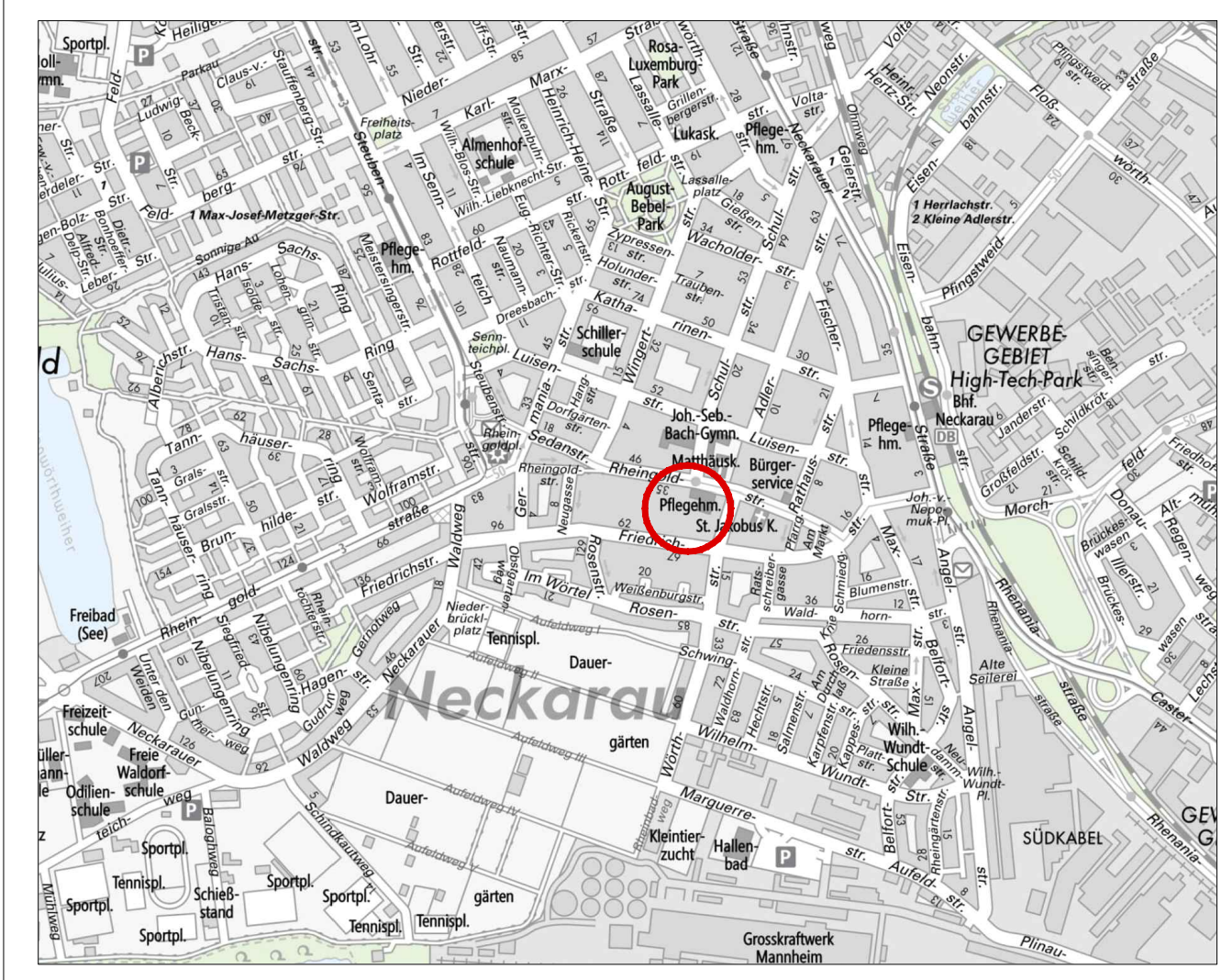
**Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

**LAGE IM STADTGEBIET**



Der Darstellung der bestehenden Flurstücke und der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt das Liegenschaftskataster mit Stand vom 27.10.2022 zu Grunde.

Zu diesem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet

Planfassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB u. die Beteiligung der Behörden u. sonstiger TöBs gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**VERFAHRENSVERMERKE (Regelverfahren)**

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	26.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.08. bis 16.09.2022
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.08. bis 16.09.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	17.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.01.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.01. bis 24.02.2025
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.01. bis 24.02.2025

Mannheim, \_\_\_\_\_  
FACHBEREICH GEONFORMATION UND STADTPLANUNG

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

Mannheim, \_\_\_\_\_  
OBERBÜRGERMEISTER  
Mannheim, \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Mannheim, \_\_\_\_\_  
FACHBEREICH BAURECHT, BAUVERWALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

**BEBAUUNGSPLAN** 83.56  
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
Satzung (gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 GemO)

**WOHNQUARTIER ZWISCHEN RHEINGOLDSTRASSE UND FRIEDRICHSTRASSE IN MANNHEIM - NECKARAU**  
(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 83/30)

MASSTAB 1 : 500  
(siehe Maßstabskette) **STADTMANNHEIM**