

**A PLANZEICHNUNG**  
Beschlussanlage Nr. 2



**A PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Beschlussanlage Nr. 2

- gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GH<sub>min</sub>=107,4 Mindest- und maximale Gebäudehöhe in Meter ü.NN  
GH<sub>max</sub>=110,7 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)  
(Zahlen als Beispiel)
- | Nutzungstabelle |                                      |                      |                         |
|-----------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Baufeld BF      | Art der baulichen Nutzung            | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| 1               | Urbanes Gebiet                       | 0,65                 | 3,25                    |
| 2               | Urbanes Gebiet                       | 0,50                 | 2,50                    |
| 3               | Besonderer Nutzungszweck von Flächen | 0,80                 | 3,20                    |
| 4               | Allgemeines Wohngebiet               | 0,40                 | 1,60                    |
| 5               | Allgemeines Wohngebiet               | 0,80                 | 2,40                    |
| 6               | Allgemeines Wohngebiet               | 0,40                 | 1,20                    |
| 7               | Allgemeines Wohngebiet               | 0,40                 | 1,20                    |
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.2) (Zahl als Beispiel)
  - Eh Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 BauNVO)
- 4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
- Garagen-Gebäude Garagengebäude (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
- GeGh Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage - Gemeinschaftshof
  - St Stellplätze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Freihaltetrasse Stadtbahn
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuß- und Radweg (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Versickerungsanlage

**8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- LPB III Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Werte als Beispiel)
- LPB IV
- Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Anforderungen an die Schalldämmung von Außenanlagen (Passive Schallschutzmaßnahmen) (Siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 13.1)
- Schutz von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärm (Siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 13.3)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gemeinschaftshöfe
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Vorgärten
- Eingrünung Vorgartenzone 1 (Siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4.2)
- Eingrünung Vorgartenzone 2 (Siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4.3)
- Eingrünung Vorgartenzone 3 (Siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4.4)
- Anzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb einer Straße (Zahl als Beispiel)

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

- Erhaltung von Bäumen

**11. Sonstige Planzeichen**

- Mit Gehrecht für Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

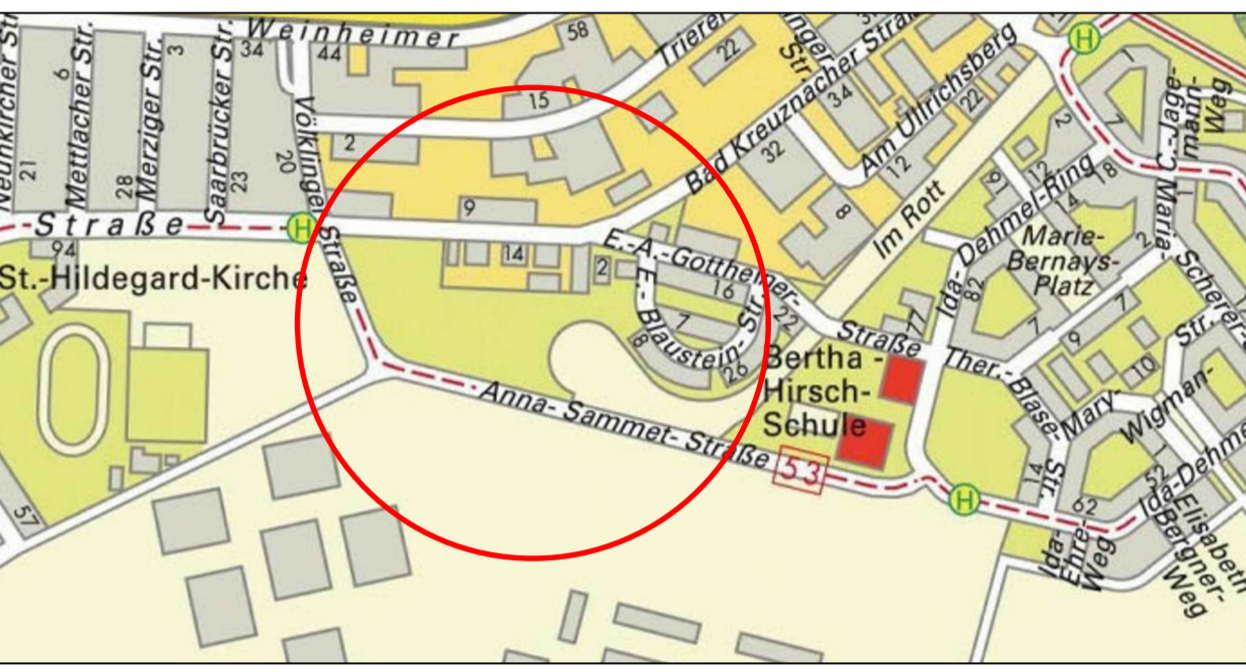
**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- Versickerungsanlage
- Geplante Höhe der Straßenverkehrsfläche in m ü.NN (Zahl als Beispiel) x 98,84
- Bestand Kanaldeckelhöhen in m ü.NN (Zahl als Beispiel) KD = 100,02
- Angrenzende Bebauungspläne

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. 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 18.10.2021 zu Grunde.

Zu diesem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet

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

**VERFAHRENSVERMERKE (Regelverfahren)**

Aufstellungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	20.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.04.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	24.04.2017 bis 26.05.2017
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	24.04.2017 bis 26.05.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	19.11.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.03.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.03.2025 bis 18.04.2025
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.03.2025 bis 18.04.2025

Mannheim, \_\_\_\_\_  
FACHBEREICH GEOINFORMATION 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** 71.56  
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO

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

**"Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Nord" IN MANNHEIM - KÄFERTAL**

(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 71/17)

MASSTAB 1 : 1000  
(siehe Maßstabskette)

60.14.007/2022-71.56 61.26.1 - 71.56/RS/Doe

