Otto-Bauder-Anlage
Sachstand

BBR Seckenheim
20. Mai 2026



Städtebaulicher Entwurf (Original M 1:500) Stand 14.11.2025



Quelle: Lehen3

Bebauungsplanentwurf Stand 05.03.2026



Nutzungstabelle

Baufeld BF	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	GRZ II
1	WA	0,4	2,0	0,8
2	WA	0,4	2,0	0,8
3	WA	0,4	1,6	0,8
4	WA	0,4	0,8	
5	WA	0,45	0,9	
6	WA	0,4	0,8	
7	WA	0,4	0,8	
8	WA	0,4	0,8	
9	WA	0,4	0,8	
10	WA	0,45	0,9	
11	WA	0,45	0,9	
KITA	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	1,2	

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 18,9 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

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

Einrichtungen und Anlagen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -

F+R — Fuß- und Radweg

Mob — Mobilitätsstation

Nachbarschaftsplatz

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität (Transformatorenstation)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Versickerungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb einer Straße (Zahl als Beispiel)

5 — Anzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb einer Versickerungsanlage (Zahl als Beispiel)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

N — Nebenanlagen

GCp — Gemeinschaftliche Carports (Siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1)

Tg — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gr — Mit Geh-recht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

LSW — Lärmschutzwand

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 9 Abs. 6 BauGB)

hier: Lärmschutzwall

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-Objekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

hier: gesetzlich geschützte Biotope

Zeichnerische Hinweise

Geplante Grundstücksgrenze

Geplante Straßenaufteilung

× 96,72 — Geplante Höhe der Straßenverkehrsfläche in Meter ü. NN (Zahl als Beispiel)

GMS — Grundwassermessstelle

Stadt Mannheim

Bebauungsplan Nr. 63.33
"Otto-Bauder-Anlage"

Entwurf

0 5 10 20 30 50 m

März 2026 M 1:1000

(7317-05-e 04.03.2026)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

Bebauungsplanentwurf Stand 05.03.2026



Nutzungstabelle

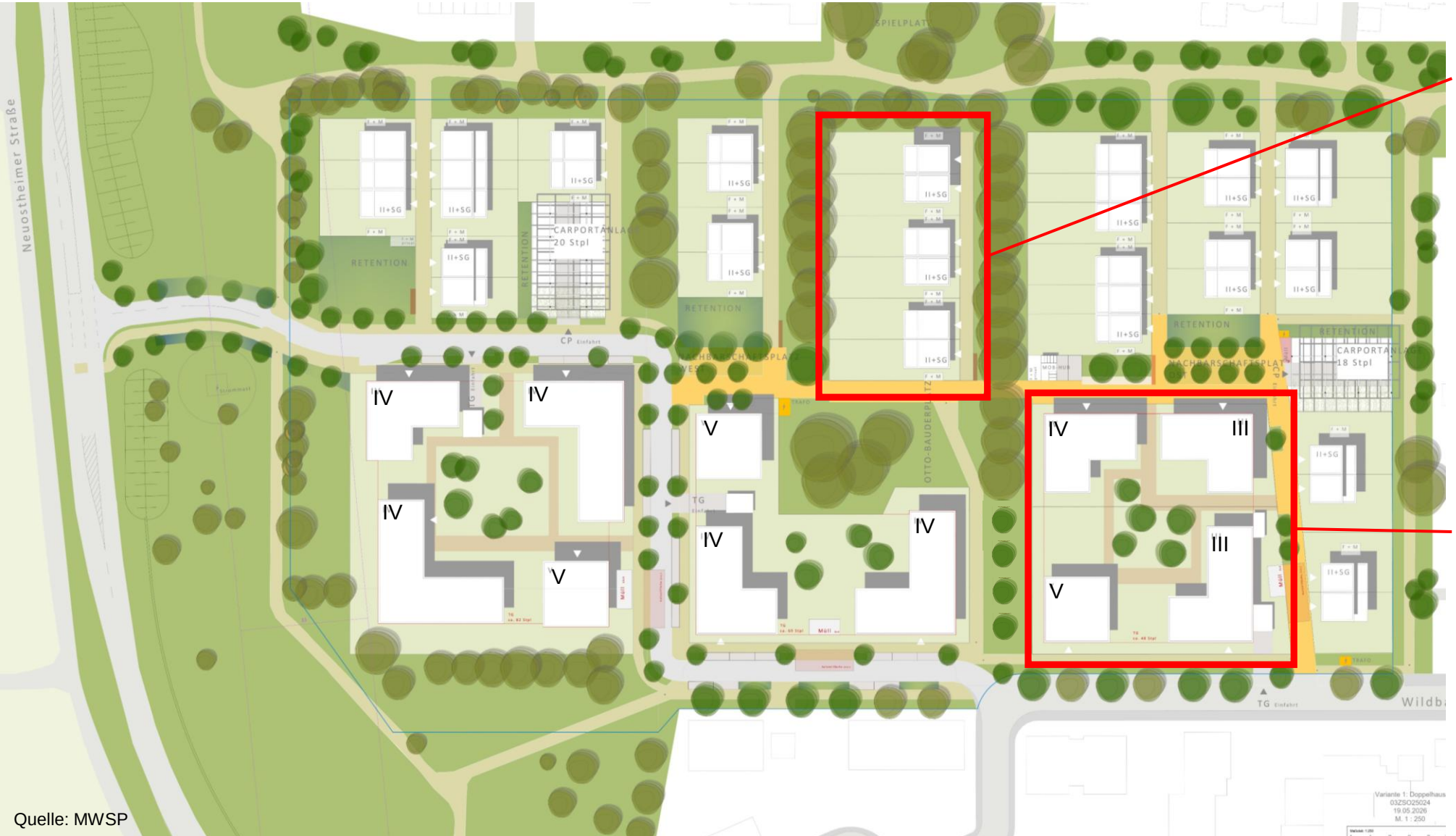
Baufeld BF	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	GRZ II
1	WA	0,4	2,0	0,8
2	WA	0,4	2,0	0,8
3	WA	0,4	1,6	0,8
4	WA	0,4	0,8	
5	WA	0,45	0,9	
6	WA	0,4	0,8	
7	WA	0,4	0,8	
8	WA	0,4	0,8	
9	WA	0,4	0,8	
10	WA	0,45	0,9	
11	WA	0,45	0,9	
KITA	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	1,2	

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Wegfall Kita

Anforderung GBG: Wirtschaftlichkeit im Bereich Mehrfamilienhäuser verbessern

Anpassungen städtebaulicher Entwurf



Die entfallende Kita wird durch Doppelhäuser ersetzt.

Im Gegenzug werden Reihenhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt und Kubaturen geändert.

Es bleibt bei einem Anteil von 50 % MFH.

Quelle: MWSP

Anpassungen städtebaulicher Entwurf



Optional könnte eine Kita (bis zu 4 Gruppen) in Baufeld 11 untergebracht werden.

Quelle: MWSP

Nächste Schritte

2026

Überarbeiten und Anpassen des Bebauungsplanentwurfs

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) und
der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

2027

Satzungsbeschluss