

Bebauungsplan für die Grundstücke
Langer Schlag 93-127, Neueichwald-
str. 18-30 sowie Weißtannenweg 1-5
und 2-8 in Mannheim-Waldhof-Ost
betr.

Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuss des Gemeinderates am 14.7.1969 beschlossen hat, sind die Reichsheimstättengrundstücke Langer Schlag 93-127, Neueichwaldstr. 18-30 sowie Weißtannenweg 1-5 und 2-8, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen sind. Ein Bebauungsplan, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung enthalten hätte, bestand bisher nicht. Für einige Grundstücke wurden in früheren Jahren lediglich Bau- und Straßenfluchten festgesetzt.

Bei der bestehenden Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Wohngebäude, deren Qualität den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes neue Wohngebäude zu erstellen. Bisher war als bauliche Erweiterung nur ein 8,00 m langer Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe mit wenigen Ausnahmen eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, müssen die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt werden.

Die Festsetzungen lassen eine Teilung der Grundstücke und die Bebauung der abgetrennten rückwärtigen Flächen mit eingeschossigen flachgedeckten Gartenhofhäusern zu. Die Gebäude sind jeweils bis an die Grundstücksgrenzen zu führen, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Ausnahmen sind aufgrund entsprechender schriftlicher Festsetzungen zulässig.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist privatrechtlich zu sichern. Er kann, wie im Bebauungsplan vorgesehen, über einen 3,00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist, oder er ist durch die Sicherung eines Leitungs- und Übergangsrechtes über das vordere Grundstück möglich. Um die Anlage zweier nebeneinander liegender Zugangswege zu vermeiden und die von den Eigentümern zu tragenden Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen zu den rückwärtigen Grundstücken niedrig zu halten, können die Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens vom vorderen Grundstück einen 3,00 m breiten Weg bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet. Bei der Regelung des Zugangs ist zu berücksichtigen, daß die Zufahrt zu den Garagen auf den straßenseitigen Grundstücken teilweise über die neuzubildenden Privatwege erfolgen muß.

Bei den Grundstücken Langer Schlg 93-97 ist eine rückwärtige Bebauung wegen der geringen Grundstückstiefe nicht möglich. Hier kann lediglich die vorhandene eingeschossige Bebauung durch zweigeschossige Gebäude ersetzt werden.

Das Grundstück Langer Schlag 93 wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erweiterung des Vordrgebäudes durch einen 8,00 m langen Anbau wird auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes möglich sein, wenn die zweigeschossige Bebauung nicht ausgenutzt wird. Dieser mögliche Anbau konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand der Bebauung zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden. Es wurde daher eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 9) getroffen.

Die Verdichtung der Bebauung, die sich auch auf das übrige Siedlungsgebiet erstrecken wird und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen erfordert die Verbreiterung des Weißtannenweges, der Neueichwaldstraße und des Märker Querschlages auf Gesamtbreiten von 10,00 bzw. 12,00 m. Die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Straßen-

abschnitte wird durch besondere Bebauungspläne erfolgen.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-
nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbau-
ordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die durch die vorgesehenen
Maßnahmen entstehenden ~~Kosten~~ wurden überschlägig ermittelt und sind
in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 18.9.1970

Bebauungsplan für die Grundstücke Langer Schlag 93-127, Neueichwaldstr. 18-30 sowie Weißstannenweg 1-5 und 2-8 in Mannheim-Waldhof-Ost

betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehen.

Liegenschaftsamt

Geländeerwerb für Straßenverbreiterungen		14.000,-- DM
--	--	--------------

Stadtwerke

Stromversorgung	48.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>10.000,-- DM</u>	58.000,-- DM

Tiefbauamt

Straßenbau		<u>39.000,-- DM</u>
------------	--	---------------------

zusammen:		111.000,-- DM
-----------	--	---------------



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor