

Anlage 3

Mannheim

Waldhof / Gartenstadt

Bebauungsplan Nr. 58/38 für das Gebiet Waldpforte 102-172; Hainbuchenweg 1-63 und 2-28, 38-60; Föhrenweg 5-7, 13-15, 21-23, 29-31, 37-43, 49-51, 57-59, 67-69, 75-77, 83-85, 91-93, 99-101 und 2-44; Eichenweg 1-31 und 2-28; Ahornweg 5-15 und 2-12; Am Herrschaftswald 1-83, 93-155 und 84-162; Hainbuchenhof 1 a und 11; Föhrenhof 1 a-14; Eichenhof 1 a; Ahornhof 2 a; Eschenhof 1 a und 11; Rottannenweg 1 a-63 und 2-36, 40-68; Märker Querschlag 31-73 und 30-66; Weißtannenweg 2-22 und 1-19; Staudenweg 26 a; Neueichwaldstrasse 27-29 und 2-44; Waldmeisterhof 1a; Langer Schlag 91-127; Siebseeweg 45-47 und 44-46; Soldatenweg 109-135 und 108-138; Anemonenweg 43-63 und 42-52; Flurstücknummern 17319/22 und 17319/44.

- Änderung oder Teiländerung bestehender Bebauungspläne -

## Inhalt:

## 1. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- A Allgemeine Festsetzungen
- B Festsetzungen über die zulässige Bebauung im vorderen Grundstücksbereich
- C Festsetzungen über die zulässige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich

## 2. Zeichnerische Erläuterungen zu schriftlichen Festsetzungen

## Hinweis:

Die Angaben über Baugestaltung beruhen auf §111 LBO Baden - Württemberg.

1. Schriftliche Festsetzungen  A ,  B<sub>1</sub> ,  B<sub>2</sub> ,  B<sub>3</sub> ,  B<sub>4</sub> ,  
 B<sub>6</sub> ,  B<sub>8</sub> ,  B<sub>10</sub> ,  B<sub>12</sub> ,  C zum Bebauungsplan Nr. 58/38

**A** Allgemeine Festsetzungen

**A** 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**A** 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wird bei einem Gebäude die nach den Festsetzungen des Abschnittes **B** zulässige Gesamttiefe des Vordergebäudes (einschl. Erweiterung) nur zum Teil ausgenutzt, so darf die nicht ausgenutzte Fläche mit einem rückwärtigen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse unter folgenden Bedingungen bebaut werden:

2.1.1 Die Tiefe des Anbaues darf höchstens 6.00 m betragen.

2.1.2 Mit dem Anbau darf die zulässige Gesamttiefe des Vordergebäudes (einschl. Erweiterung) entsprechend Abschnitt **B** nicht überschritten werden.

2.1.3 Die bestehende oder zu genehmigende Breite des Vordergebäudes darf nicht überschritten werden.

2.1.4 Die Umwehrung der Terrasse (Brüstung, Geländer) darf nicht über den Baukörper (Dach) des Vordergebäudes hinausragen.

2.2 Bei giebelseitig zur Straße stehenden Gebäuden sind eingeschossige seittl. Vorbauten (z.B. Eingang, Windfang) mit Flachdach und einer max. Breite von 1.50 m unter folgenden Bedingungen zulässig:

2.2.1 Die zulässige Breite sowie die bestehende oder zu genehmigende Tiefe des Gebäudes dürfen nicht überschritten werden.

2.2.2 Der seitliche Vorbau muß gegenüber der straßenseitigen Giebelwand des Hauptbaukörpers um mind. 0.50 m, zur rückwärtigen Giebelwand des Hauptbaukörpers um mind. 0.10 m zurückgesetzt sein.

2.2.3 Die Oberkante des Flachdaches muß unter der Unterkante der Traufe des Hauptbaukörpers liegen.

2.3 Bei dem Haustyp **B12** ist ein rückwärtiger Anbau entsprechend 2.3.1 bis 2.3.6 dann zulässig, wenn für die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke der Haustyp **B1** festgesetzt ist und andere Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Gebäudeabstände entspr. **C** 1.2.1 ff) eingehalten werden.

2.3.1 Die Breite des Anbaues darf die Breite des Vordergebäudes nicht überschreiten und höchstens 8.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes betragen.

2.3.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind für den rückwärtigen Anbau ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

2.3.3 Der rückwärtige Anbau muß gegenüber den Giebelseiten des Vordergebäudes um mind. 0.24 m zurückgesetzt sein.

2.3.4 Der rückwärtige Anbau ist mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand - nicht höher als 4.00 m und dessen Firsthöhe höchstens 6.50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muß mind. 0.50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

Abb. 19

2.3.5 Wird beim rückwärtigen Anbau eine Länge von 3.00 m nicht überschritten, ist ein Flachdach zulässig.

2.3.6 Die Dachvorsprünge des rückwärtigen Anbaues dürfen einschließlich Rinne nicht über die Außenkante der Dachdeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen.

2.4 Bei bestehenden Gebäuden der Haustypen [B], deren vorhandene Gebäudetiefe, die max. zulässige Gebäudetiefe der Haustypen [B] überschreitet, sind alle-sich auf die entsprechenden Gebäudetypen [B] beziehenden-Festsetzungen, ausnahmsweise nicht auf die max. zulässige-, sondern auf die vorhandene Gebäudetiefe anzuwenden. Bei Abbruch solcher bestehender Gebäude, gilt für die vorgesehene Neubebauung, die entsprechende max. zulässige Gebäudetiefe der Festsetzungen [B].

[A] 3 Bauweise und Nebenanlagen

3.1 Für die Bauweise gelten die entsprechenden Festsetzungen der Abschnitte [B] und [C]. Die in den entsprechenden Festsetzungen des Abschnittes [B] ausgewiesene abweichende Bauweise besagt, daß eine Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück und zugeordnetem bzw. abgetrenntem Wegegrundstück zulässig ist.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nicht zulässig.

3.3 Sofern die entsprechend den Festsetzungen [B] und [C] zulässigen Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgenutzt sind oder werden, sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO als Ausnahme zulässig.

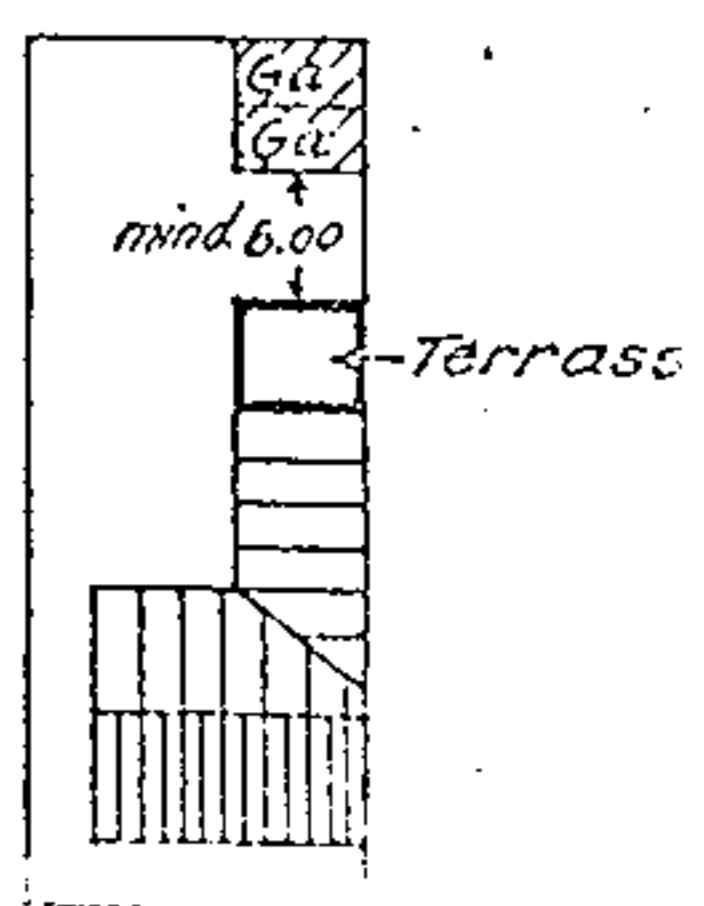
3.4 Bei Gebäuden der Haustypen [B] sind Terrassendächer über die max. zulässige Gebäudetiefe der Festsetzungen [B] hinaus als Ausnahme zulässig, wenn:

1. das Terrassendach eine Tiefe von max. 5.00m und die Breite des Gebäudeteiles, an den es unmittelbar angebaut ist (Anbau oder Vordergebäude entspr. [B]), - max. jedoch eine Breite von 6.00 m - nicht überschreitet;

2. die überdachte Terrasse, von Hausaußenwänden und evtl. notwendigen Brandwänden abgesehen, nicht durch Wände abgeschlossen wird;

3. zwischen Hinterkante Terrassendach und rückwärtiger Grundstücksgrenze bzw. ( bei rückwärtigen Garagen entsprechend der Abb. [A] 3.4) der der Hinterkante des Terrassendaches am nächsten liegenden Garagenwand, ein Abstand von mind. 6.00m eingehalten wird.

Abb. [A] 3.4



A 4 Baugestaltung

4.1 Doppelhaus

- 4.1.1 Doppelhaushälften, die ein Doppelhaus bilden, müssen einschließlich ihrer seitlichen Erweiterungen im Material der Außenwände, in der Traufausbildung sowie in der straßenseitigen Traufhöhe einander angeglichen werden.
- 4.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Doppelhaushälften die ein Doppelhaus bilden, einschließlich ihrer seitlichen Erweiterungen straßenseitig in einer Flucht zu errichten; ihre Dachflächen müssen straßenseitig in einer Ebene liegen.
- 4.1.3 Ist bei einem Doppelhaus eine Doppelhaushälfte zweigeschossig vorhanden, so ist für die andere Doppelhaushälfte die Festsetzung B4 anzuwenden.

4.2 Dachneigung

- 4.2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Dachneigung der auf der selben Straßenseite überwiegend vorhandenen Dächer des gleichen Gebäudetyps (siehe Festsetzungen unter B ff) zu übernehmen.

4.3 Dachaufbauten

- 4.3.1 Dachaufbauten sind beim Vordergebäude, der rückwärtigen Bebauung entsprechend C 2.2 ff, sowie der seitlichen (bei den Haustypen B1, B2, B4, ~~B5~~, ~~B7~~, B10, B12) oder rückwärtigen (bei den Haustypen B3, B6, ~~B9~~, ~~B11~~, ~~B13~~) Erweiterung des Vordergebäudes, oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei dem Haustyp B8, ~~B13~~) nur in Form von Schleppgauben, beim rückwärtigen Anbau (bei den Haustypen B1, B10) nur mit waagrechttem Dach und Blecheindeckung zulässig.

Abb. 12

- 4.3.2 Die Länge der Dachaufbauten darf bei der rückwärtigen Bebauung entspr. C 2.2 ff, beim Vordergebäude einschließlich seitlicher (bei den Haustypen B1, B2, B4, ~~B5~~, ~~B7~~, B10, B12) oder rückwärtiger (bei den Haustypen B3, B6, ~~B9~~, ~~B11~~, ~~B13~~) Erweiterung, oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei dem Haustyp B8, ~~B13~~) nicht mehr als die Hälfte der bestehenden oder im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu genehmigenden Länge des Vordergebäudes bzw. der Länge des vorderen seitlichen Anbaues (bei dem Haustyp B8, ~~B13~~) oder der Länge der rückwärtigen Bebauung entspr. C 2.2 ff betragen. Beim rückwärtigen Anbau darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als 2/3 der Anbaulänge betragen.

Abb. 17  
Abb. 19

- 4.3.3 Der Abstand der Vorderwand eines Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau mind. 0.60 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50 m betragen. Bei einem bestehenden Gebäude mit einem Kniestock über 0.50 m, kann von den vorgenannten Maßen abgewichen werden.

Abb. 1,2

- 4.3.4 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum freistehenden Gebäudeende muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau mind. 2.00 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 1.00 m betragen.

Abb. 3, 4,  
11, 12

Abb. 1,3,11,12

Abb. 2,4

Abb. 11,12

Abb. 1,2

4.3.5 Die Schnittlinie zwischen der Dachhaut des Gebäudes und des Dachaufbaues muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau, senkrecht gemessen mind. 0.25 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50 m unter dem First des Gebäudes liegen. Bei Vergrößerung des Dachquerschnittes (Höherlegung des Firstes) beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung) oder beim vorderen seitlichen Anbau ist für die Lage der Schnittlinie die ursprüngliche Firsthöhe maßgebend. Bei mehreren Dachaufbauten müssen die Schnittlinien in einer Flucht liegen.

4.3.6 Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand und Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand, max. 1.50 m betragen.

#### 4.4 Sockelhöhe

4.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind ( [A] 4.4.2, [A] 4.4.3, [C] 2.1.1.4.1 ), darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0.50 m über Gehweghinterkante betragen.

4.4.2 Bei Erweiterungen und Anbauten darf die Sockelhöhe des bestehenden Hauptbaukörpers nicht überschritten werden.

4.4.3 Bei Neubau einer Doppelhaushälfte darf die Sockelhöhe der bestehenden zum selben Doppelhaus gehörenden Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.

#### 4.5 Einfriedigungen (Satzung gem. § 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO )

##### 4.5.1 An Vorgärten

4.5.1.1 Die Vorgärten sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur mit Saumsteinen einzufriedigen. Zäune und Tore dürfen im Bauwich 1.00 m hinter der vorderen Hausflucht angeordnet werden. Ausnahmen sind nur zur Angleichung an vorhandene Einfriedigungen auf Nachbargrundstücken zulässig. Mauern sind dabei nicht zugelassen.

##### 4.5.2 Sonstige

4.5.2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, in Maschendraht mit max. 1.00 m Höhe zu erstellen.

#### 4.6 Begrünung

4.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, als Vegetationsflächen (Rasen, Pflanzfläche) auszubilden.

4.6.2 Vorgartenflächen sind im Sinne von 4.6.1 als Vegetationsflächen zu betrachten. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche ist entweder als Rasenfläche mit Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen (unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes B.W. ) oder als flächige bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen auszubilden. Freistehende Mülltonnen sind durch eine Gehölzpflanzung zur Straße hin optisch abzuschirmen.

4.6.3 Pro 150 m<sup>2</sup> der Flächen nach 4.6.1 plus der befestigten Zufahrten und Zugangsflächen ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes B.W. (§ 16 ) ein großkroniges Gehölz zu pflanzen.

4.7 Müllboxen (Satzung gem. § 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO )

4.7.1 Müllboxen sind, auch für die rückwärtigen Wohngebäude, innerhalb eines Bereiches von 12.00 m von der Gehweghinterkante aufzustellen.

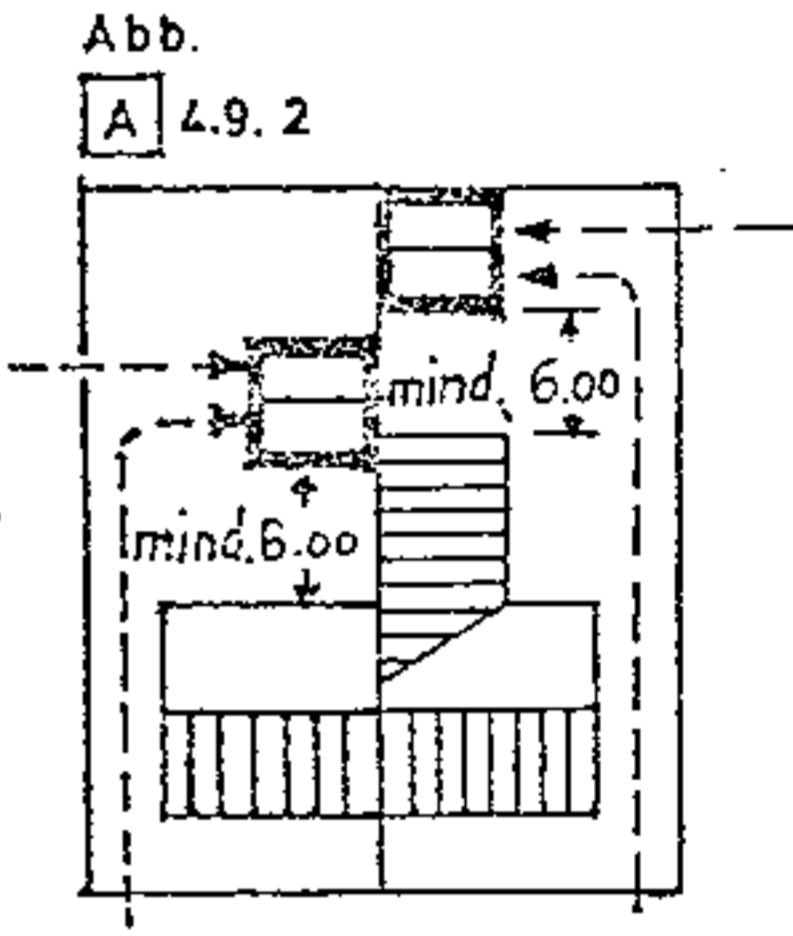
4.8 Abgrabungen

4.8.1 Abgrabungen sind nicht zulässig, wenn sie mehr als 0.30 m betragen.

4.9 Garagen (Stellplätze)

4.9.1 Garagen (Stellplätze) sind mit ihrer straßenseitigen Wand (Seite) um mind. 0.25 m zur straßenseitigen Wand des Vordergebäudes (siehe Festsetzungen unter [B] ff) zurückversetzt zu erstellen (anzulegen).

4.9.2 Bei Anordnung von Garagen oder Stellplätzen entspr. der Abb. [A] 4.9.2 zwischen Hinterkante Vordergebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze, muß der Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude und der der Hinterkante des Vordergebäudes am nächsten liegenden Garagenwand oder Stellplatzseite mind. 6.00 m betragen (Abweichung hiervon siehe [A] 3.4 ).



4.10 Kniestöcke

4.10.1 Bei Neubauten der Haustypen [B1], ~~[B6]~~, ~~[B7]~~, [B8], [B10], ~~[B11]~~, [B12], ~~[B13]~~, sowie [C] 2.2.1 sind Kniestöcke nur dann zulässig, wenn die Höhe des Schnittpunktes von Dachfläche und Außenwand

1. ( die Haustypen [B1], [B6], ~~[B7]~~, [B8], [B10], ~~[B11]~~, [B12], [B13] betreffend ) die auf der selben Straßenseite überwiegend vorhandene max. Schnittpunkthöhe von Dachfläche und Außenwand des gleichen Gebäudetyps -
2. ( die rückwärtige Bebauung [C] 2.2.1 betreffend ) die Schnittpunkthöhe von Dachfläche und Außenwand der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung nicht überschreitet.

4.10.2 Für Anbauten und Erweiterungen gelten die entsprechenden Festsetzungen des Abschnittes [B] .