

5818

Stadtplanungsamt

Mannheim, 22.7.1971

Bebauungsplan für die Grundstücke Am Herrschaftswald 93-111 in Mannheim-Waldhof-Ost

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 27.7.1970 beschlossen hat, sind die Reichsheimstättengrundstücke Am Herrschaftswald 93-111 in Mannheim-Waldhof-Ost. Ein verbindlicher Bauleitplan mit Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke besteht nicht. Der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Gebäude, deren Größe und Qualität den heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr entspricht. Auf Anregung der Eigentümer soll mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben werden neue Wohngebäude mit größerer Grundfläche zu erstellen. Bisher war als bauliche Erweiterung lediglich ein bis zu 12.00 m langer Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, werden die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt.

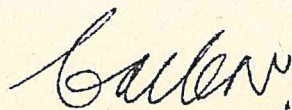
Die Festsetzungen lassen eine Teilung der Grundstücke zu. Auf den abzutrennenden rückwärtigen Flächen können eingeschossige flachgedeckte Gartenhofhäuser erstellt werden. Die Gebäude sind an den seitlichen Grenzen zu errichten, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Ausnahmen sind aufgrund entsprechender schriftlicher Festsetzungen zulässig.

Die Art des Zugangs zu den rückwärtigen Grundstücken ist von den Eigentümern zu regeln. Er kann, wie dies im Bebauungsplan dargestellt ist, über einen 3.00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist, oder er kann durch die Vereinbarung eines Übergangs- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück gesichert werden. Um die Anlage von zwei nebeneinander liegenden Zugängen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedrig zu halten, können die Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens einen 3.00 m breiten Weg bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet. Bei der Regelung des Zugangs ist zu beachten, daß die Zufahrt zu den Garagen des straßenseitigen Grundstücks ebenfalls über den möglicherweise zu bildenden Weg erfolgen muß.

Die vorhandenen straßenseitigen Wohngebäude können durch zweigeschossige Gebäude mit erheblich größerem Grundriß ersetzt werden. Mit Ausnahme des Wohnhauses Am Herrschaftswald 111 können die Gebäude bis an die Weggrenzen geführt werden.

Die bisher mögliche Erweiterung der Reichshelmstätten durch einen bis zu 12.00 m langen rückwärtigen Anbau kann auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgen, wenn das eingeschossige Vordergebäude nicht verändert wird. Diese Möglichkeit konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand der Bebauung zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden, so daß eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 7) getroffen werden mußte.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die Straße Am Herrschaftswald ist ausgebaut und die notwendigen Versorgungsleitungen sind vorhanden, so daß der Stadt lediglich durch die Herstellung von Gehwegüberfahrten Kosten in Höhe von etwa 6 000.- DM entstehen.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor