

61 STADTPLANUNGSAMT



# B E G R Ü N D U N G

Teiländerung

Bahlinger - / Oberrotweiler Straße

in MA - Seckenheim - Süd

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachte Änderung  
gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Eigentümer  
betroffener Grundstücke

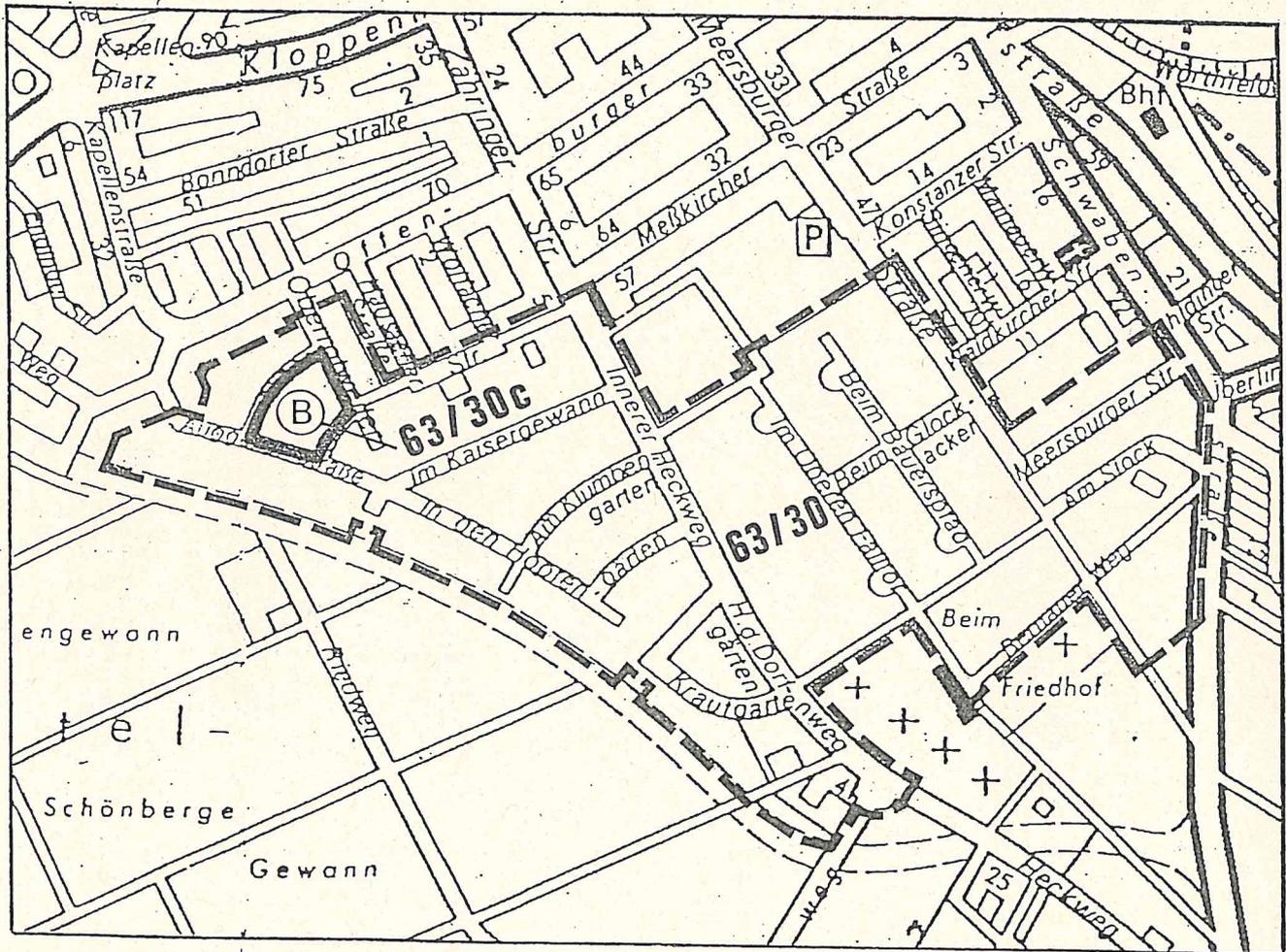
vom: 03. 06 bis: 05.07.1997

Nr. 63/30c

Bebauungsplan Nr. 63/30 c

(Projekt-Nr. 44.22)

ORIENTIERUNGSKARTE (Geltungsbereich)



## **INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG**

1.	Beschreibung des Plangebietes	1
2.	Ausgangslage und Planungsanlaß	1
3.	Begründung und Zielsetzung der Planänderung	3
4.	Inhalte der Teiländerung	3
5.	Beteiligungsverfahren und Abwägung der Belange	4
6.	Kosten	4

Stadtplanungsamt

06.05.1997

61.33-63/30c (3)

Schork/7306

Bebauungsplan Nr. 63/30 c  
als vereinfachte Teiländerung nach § 13  
an der Bahlinger- und Oberrotweiler Straße  
in Mannheim-Seckenheim-Süd

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Auggener-, Bahlinger- und Oberrotweiler Straße. Es ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63/30 "Seckenheim-Süd" und enthält unter der Gebietsbezeichnung "B" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung (WR) in Form einer zweigeschossigen Reihenhausbauung (Hausgruppen: "H") in geschlossener Bauweise (g) mit den Nutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 (siehe Planauszug aus dem Rechtsplan Nr. 63/30).

2. Ausgangslage und Planungsanlaß

Von dem am 20.03.1992 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 63/30 "Seckenheim-Süd" entfallen in den jetzigen Geltungsbereich zwei gekrümmte Reihenhauszellen, deren Krümmung jeweils parallel zu derjenigen ihrer zugehörigen Erschließungsstraße verläuft.

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 63/30 c erfaßt somit die folgenden, gemäß Umlegungsplan gebildeten Baugrundstücke mit den Flst.Nrn. 57981 bis 57991 an der Bahlinger Straße und 57992 bis 57997 an der Oberrotweiler

Straße sowie den zwischen den Grundstücksrückseiten verlaufenden gemeinschaftlichen Gartenweg Flst. Nr. 57998.

Bei der kartographischen Umsetzung des Bebauungsplanes in den Umlegungsplan hatte es sich bei einigen der im Bebauungsplan Nr. 63/30 vorgesehenen Reihenhauszeilen als zweckmäßig erwiesen, die Anzahl der Grundstücke innerhalb einer Hauszeile nach oben oder unten zu verändern. Ergeben hat sich dies durch die vorgegebene, auf die (gekrümmte) Hausmittellinie bezogene Grundstücksmindestbreite von 7,50 m (Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanes) und durch die nun erst geodätisch präzisen Zuschnitte der keilstumpfförmigen Einzelgrundstücke. Im jetzigen Plangebiet ergab sich dabei für die nördliche längere, bogenförmige Reihenhauszeile (Bahlinger Straße) eine Minderung um ein Grundstück von 12 auf 11.

Da die im Bebauungsplan eingetragenen Grenzen zwischen den Einzelgrundstücken generell nur Vorschlag, nicht aber Festsetzung sind, ist die vorgenommene Seitenverschiebung zulässig, und nun darüber hinaus rechtsverbindlicher Bestand des Umlegungsplanes.

Verlorengegangen ist dabei allerdings die Übereinstimmung der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Vor- und Rücksprüngen der straßenzugewandten Baulinie. Definiert ist die letztere bei den Zwischenhäusern durch einen 3,0 m tiefen Vorgartenbereich mit Rücksprung auf 5,0 m (jeweils radial gemessen) im Bereich der ins Gebäude einbezogenen Garagen mit Lage an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen und bei den Endhäusern durch einen durchgängig 5,0 m tiefen Vorgartenbereich.

Während es beim bisherigen Ablauf der Baueingaben aber dennoch immer gelungen war, in allen Fällen einvernehmlich mit den jeweiligen Bauherren die sinnfällige Übereinstimmung von stadtplanerischer Absicht und Fassadenabwicklung im Baueingabeplan wiederherzustellen, ist im jetzigen Plangebiet nun erstmals der Fall aufgetreten, daß hierin kein Einvernehmen erzielt werden konnte.

Stattdessen erfolgte im Baugesuch das planerische Verlangen auf Ausrichtung der Hausfront als senkrechte Gerade auf die eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen und damit von dort ausgehend also tangential zu der im Bebauungsplan festgelegten Krümmung der Hauszeile. Folge davon ist das willkürlich

keilförmige Vorgreifen des Baukörpers in den Vorgartenbereich mit unmotivierter Schrägstellung der Hausfassade, ganz im Gegensatz stehend zur planerischen Absicht einer der vorgegebenen Straßenkrümmung folgenden Abwicklung der einzelnen Fassadenelemente der Reihenhauszeile.

3. Begründung und Zielsetzung der Planänderung

Durch den geschilderten Einzelfall sind im Geltungsbereich die planerischen Absichten nun insgesamt gefährdet. Zielsetzung ist deshalb die Erlangung der rechtsverbindlichen Rechtsgrundlage Bebauungsplan Nr. 63/30 c als ergänzender Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 63/30, mittels derer sich stadtplanerische Absichten einerseits und Bauabsichten andererseits wieder zusammenführen lassen.

4. Inhalte der Teiländerung

Ausgangspunkt für die Rechtsgrundlage Nr. 63/30c ist der rechtsverbindliche Umlegungsplan, da dieser die zutreffenden Grundstücksgrenzen enthält.

In diesem erfolgt mittels digitaler Berechnung die Eintragung einer durchgehenden vorderen Baugrenze in einem parallelen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bei den Zwischenhäusern und von 5,0 m für die Endhäuser - letztere wie bisher mit entsprechend um 2,0 m rückversetzter rückwärtiger Baugrenze und verbleibender seitlicher Baulinie. Somit wird die ursprünglich innerhalb der Einzelbaukörper vor- und zurückspringende vordere Baulinie durch eine durchgehende Baugrenze ersetzt.

Damit ermöglicht die Baugrenze im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht das Zurücktreten der Fassade auf die erforderliche Vorplatztiefe von 5,0 m im Garagenbereich, so wie dies durch den Verlauf der Baulinie vorher schon eingeräumt war, nun aber wieder in sinngemäßer Lage neben den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Wie im Sachverhalt dargestellt, steht die Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 63/60 (7,5 m Grundstücksmindestbreite) den jetzt tatsächlichen und rechtsverbindlichen Grundstückszuschnitten entgegen, weshalb sie außer Kraft gesetzt wird.

5. Beteiligungsverfahren und Abwägung der Belange

Die Beteiligung der durch die Bebauungsplanergänzung betroffenen Eigentümer erfolgt gemäß § 13 BauGB.

Da die Träger öffentlicher Belange durch die Plangergänzung nicht berührt werden, unterbleibt deren Beteiligung.

5.1 Zwar ermöglicht die durchgehende Baugrenze den Fall, daß der Rücksprung des Erdgeschosses auf 5,0 m vor der Garage u.U. im Obergeschoß überbaut wird.

Unverändert bleiben aber die die Überbauung begrenzenden Nutzungsziffern (GRZ 0,4; GFZ 0,8), so daß die mögliche Grundstücksüberbauung insgesamt durch den Änderungstatbestand einer durchgehenden Baugrenze nicht vergrößert wird.

Die Planergänzung ruft somit weder die Relevanz für eine neuerliche UEP/UVP noch eine solche im Sinne des § 8 NatSchG hervor.

6. Kosten

Die Planergänzung bleibt für den städtischen Haushalt kostenneutral.

Festsetzungen:

**I. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	zwei Geschoße	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Hausgruppe	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)
-----	Baulinie	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)
-----	Baugrenze	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)
-----	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
	räumlicher Geltungsbereich	(§ 9 (7) BauGB)

**II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung Nr. 3.2, Satz 1 des Bebauungsplanes Nr. 63/30 mit dem Wortlaut " Bei Reihenhäusern ist eine Grundstücksmindestbreite von 7,50 m einzuhalten." wird im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

Im Geltungsbereich unverändert fort bestehen alle übrigen schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63/30.