

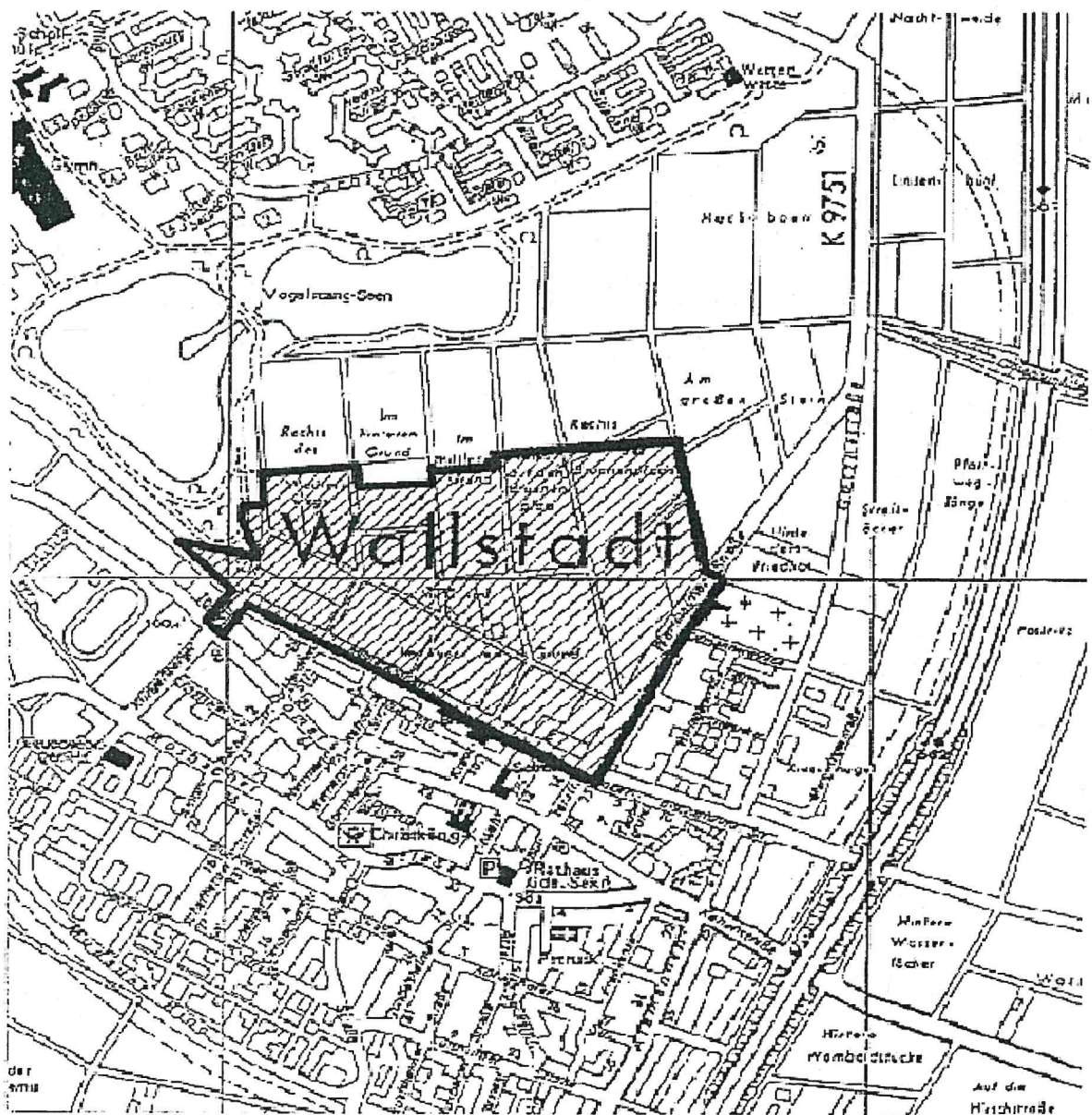
Stadt Mannheim

Bebauungsplan Nr. 76/13a Wallstadt - Nord, Teiländerung der Bauungspläne Nr.76/13 Teil I + II

Begründung

i. d. F. 21.10.99

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76/13a - WALLSTADT NORD
TEILÄNDERUNG WALLSTADT NORD TEIL I UND II

i. d. Fassung vom 21.10.99

1. ALLGEMEIN

Für das Plangebiet 'Wallstadt-Nord', bestehend aus den Teilbereichsplänen I und II, gelten die seit dem 18.03.92 (Teil I) und 09.08.1996 (Teil II) rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die u.a. aus Gründen erhöhter Ansprüche auf grössere nutzbare Wohnflächen einer Anpassung bedürfen. Im Rahmen der Änderung der entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften sind im Hinblick auf zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen wie z.B. der LBO von Baden - Württemberg auch einige zeichnerische und textliche Festsetzungen den heute geltenden Rechtsvorschriften anzugleichen.

Schwerpunktmässig befasst sich die Bebauungsplanänderung mit der flächenmässigen Vergrösserung der Baufenster, der Erhöhung der Traufhöhen sowie eines alternativen zweigeschossigen Bautyps 'F1' ohne Turm für den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudotyp 'F' ('f'). Geändert wurden Festsetzungen, die die Verbreiterung der Schlepp- und Spitzgauben betrafen, für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entfallen die Geschossflächenzahlen (GFZ), für diese zuvor genannten Haustypen wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Einfriedigungen der an den Wasserflächen gelegenen Grundstücke sowie der Führung der auf den Grundstücken gelegenen offenen Rinnen sind aus versicherungsrechtlichen Belangen diesen Erfordernissen angepasst worden.

Um eine bessere Lesbarkeit der schriftlichen Festsetzung zu erzielen, wurden die bisherigen Gebietstypen der Bebauungspläne Wallstadt Nord Teil I und Teil II zusammengefasst, neu geordnet und beziffert.

2. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Bautyp F / F1 (f)

Mit der Erschliessung des Plangebietes wurde im März 1996 begonnen und steht derzeit kurz vor der Fertigstellung. Ende 1997 konnte mit der Realisierung des Hochbaus begonnen werden. Das Plangebiet weist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen Gebäudotyp aus, der von einer turmartigen Dachdurchdringung geprägt ist. Dieser Gebäudotyp ist in den Bebauungsplänen im Teil I mit 'F', im Teil II mit 'f' gekennzeichnet, dieser Gebäudotyp wiederholt sich insgesamt ca. 45 mal, allerdings mit verschiedenen flächenmässigen Ausweisungen der Baufenster, die sich jeweils an den gegebenen Grundstücksgrössen orientieren.

Im Rahmen des Planverfahrens zeigte sich, dass dieser Gebäudotyp bei den Grundstückseigentümern keinen Anklang fand. In Anbetracht dieser Tatsache wurde der alternative Gebäudotyp F1 - zweigeschossiges Wohngebäude mit zelt - o. Walmdach konzipiert und festgesetzt. Die Grundstücke mit der Bezeichnung F o. F1 können somit wahlweise mit den bezeichneten Gebäudotypen bebaut werden.

Die Festsetzung des alternativen Gebäudetyps F1 führte aus Nutzungs- und Kostenüberlegungen führte zu der Möglichkeit zu, die Baufenster für die Gebäudotypen 'F' und 'f', unter

Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksflächen angemessen zu vergrößern. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (Grad der Überbauung eines Grundstückes) bleibt jedoch von der flächenmässigen Ausweitung der Baufenster unberührt. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsvorschriften der §§ 5 und 6 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg konnte somit in vielen Fällen eine Vergrößerung der Baufenster auf max. 12,00 m x 12,00 m erreicht werden.

Da auch die Festsetzungen der Traufhöhen für diesen Gebäudetyp zu Einschränkungen der Nutzung der im Dachraum gelegenen Wohnräume führte, wurde die Höhe des Kniestocks (Höhe des Aussenwandabschnittes zwischen OFF-Decke (Decke über OG.) und Schnittpunkt Aussenwand / Dachhaut) von bisher 0,40 m auf 1,00 m angehoben, somit kann die Nutzung und Möblierung dieses Bereiches deutlich verbessert werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Doppelhaushälften, Einzel- und Reihenhäuser zeigte sich, dass die Geschossfläche in Relation zur jeweiligen Grundstücksfläche sehr eng bemessen ist und deshalb zunehmend Befreiungen beantragt werden. Um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf Familien mit Kindern ermöglichen zu können, entfällt für Grundstücke, die mit diesem Haustypen bebaut werden können, die Geschossflächenzahl.

Die Eliminierung der Geschossflächenzahl bedeutet jedoch nicht die Aufweichung der vorgegebenen ökologischen Planungsziele und Leitgedanken. Die städtebaulichen Ziele werden durch die Festsetzungen der nicht erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufhöhe weiterhin ausreichend fixiert.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Aus städtebaulichen Gründen sind für Einzel-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Ziel der Planungsidee - resultierend aus dem Wettbewerbsergebnis - ist die in der Wettbewerbsauslobung vorgegebene Zahl der Wohneinheiten mit insgesamt 654 WE umzusetzen. Auf dieser Basis wurde das Verkehrsnetz des Plangebietes wie Strassen, Wege,

Plätze und Unterbringung des ruhenden Verkehrs konzipiert. Im Hinblick auf die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des vom Wettbewerbspreisträgers entwickelten Konzepts, würde die Zulässigkeit von weiteren Wohnungen in den bereits genannten Gebäudearten dieses Konzept empfindlich stören. Das trifft besonders für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken und im Strassenraum zu. Um die Planungsidee weiterhin aufrechtzuerhalten, wurde die Zahl der Wohneinheiten für die zuvor genannten Häuser auf 2 WE/ Gebäude beschränkt.

2.4 Traufhöhen

2.4.1 Traufhöhe des Bautyps F

Um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wurde die Traufhöhe H1 von 3,60 m - 3,80 m auf 4,25 m - 4,50 m angehoben.

2.4.2 Traufhöhen der Bautypen A, B , H und N

Die zulässige Traufhöhe H 1 wurde mit 6,80 m festgesetzt. Bei geringeren Bautiefen kann die Traufhöhe H2 max. 6,80 m betragen. Die traufseitigen Fassaden können sowohl an der Garten - bzw. Straßenseite errichtet werden.

2.4.3 Traufhöhe der Bautypen J , L und Q

Aus Gründen der besseren Erschliessung der Obergeschosse wird die Traufhöhe der ausschliesslich als Treppenhaus zu nutzenden Zwischengebäude J2, L2 und Q2 von bisher 7,25 m - 7,45 m z.B. für J2 auf 10,00 m - 10,20 m erhöht.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In einigen wenigen Fällen sind bei Reihenhäusern die Endgrundstücke grosszügig bemessen. In Anbetracht der Relation Kosten/ Nutzen wurde in einem Fall dieser Unverhältnismäßigkeit durch die Ausweisung eines grösseren Baufensters abgeholfen.

Grundstücksteilungen können zugelassen werden, wenn die dazu gesetzlichen Bestimmungen erfüllt werden können.

2.6 Dachgauben

Verbreiterung der Gauben von 1,20 m auf 1,60 m (Rettungsweg), resultierend aus den Bestimmungen der LBO von Baden-Württemberg.

2.7 Dachflächenfenster

Der Einbau von liegenden Fenstern (Dachflächenfenstern) soll dann zugelassen werden, wenn es sich hierbei um den Einbau von zusammenhängenden Verglasungsfeldern mit integrierten zu öffnenden Fensterflügeln (Dachflächenverglasung) handelt, bzw. mit Dachflächenfenstern in Kombination mit Solarzellen handelt, wenn diese in einer Ebene mit der Dachhaut liegen.

2.9 Einfriedungen

Einfriedigung der Grundstücksgrenzen, die an die Wasserflächen anschliessen, können mit 1,00 m hohen Hecken aus versicherungsrechtlichen Belangen eingefriedet werden.

Farbkonzept

Für das gesamte Baugebiet wurde eine Farbkonzeption erarbeitet, wobei die Farbe als Hilfe zur Quartiersorientierung und Identifizierung, als sinnliche Erfahrung und zur Steigerung des Wohlbefindens dienen soll.

Das Baugebiet wurde in vier Hauptfarbgebiete eingeteilt:

Hauptstrassen: Intensivere orange und gelbe Farbtöne begleiten und betonen die Strassenränder der Hauptverkehrsstrasse.

Nebenstrassen: Mittlere gelbe und orange Farbtöne umsäumen die Nebenstrassen und bilden in den Sackgassen einen harmonischen erkennbaren Strassenplatzrahmen.

Wohnhöfe: Die 'Sonnenhöfe' sollen in ihrer sozialräumlichen Gliederung durch warme helle gelbe und orange Farben unterstützt werden.

Wasserzonen: Die Häuser, die angrenzend an die Klima-Wasserzonen liegen, sollen diese Wasser- Landschaftszonen farblich begleiten und die 'Wasserplätze' durch mittlere und helle grüne und blaue Farben betonen.

Diese Konzeption wurde den Grundstückseigentümern in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erläutert. Dieses Farbkonzept ist keine planungsrechtliche Festsetzung, sondern wurde als schriftlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägung

Einer der städtebaulichen Gedanken war, das Plangebiet mit markanten Einzelhäusern wie z.B. den Turmhäusern (F- Typ) zu prägen. Bei der Realisierung der Hochbauten zeigte sich jedoch, dass der zuvor bezeichnete Gebäudetyp infolge seines Erscheinungsbildes, seiner Nutzungsmöglichkeiten sowie der Baukosten bei den Grundstückseigentümern keinen Anklang fand. In Anbetracht dieser Tatsache wurde der Alternativtyp F1 entwickelt, der in seiner Architektur dem Gebäudetyp F sehr nahe kommt und den Belangen der Grundstückseigentümer entgegenkommt. In diesem Zusammenhang wurden im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Dachräume die Traufhöhen geringfügig angehoben und eine Vergrößerung der Baufenster unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ vorgenommen.

Die Vergrößerung der Baufenster erfolgte auch für die Grundstücke, die mit Doppel-, und Reihenhäusern bebaut werden können, ohne jedoch die ökologischen Planungsziele und Leitgedanken aufzugeben.

Die Aufnahme des Farbkonzeptes in den Bebauungsplan wurde zur Orientierung und atmosphärischen Aufwertung in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Insgesamt betrachtet werden durch die Änderungen hinsichtlich der Nutzung der Gebäude Verbesserungen erzielt, die insbesondere den Gebäudetyp F betreffen. Da die ökologischen Planungsziele und Leitgedanken von der Änderung nicht betroffen werden und das Mass der baulichen Nutzung wie bisher bleibt, ist die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen als positives Ergebnis anzusehen.

Anlage 2

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet - § 3 BauNVO

1.1.1 In dem mit 'M' gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i. S. des § 3 Abs. 3, BauNVO gemäss § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Das mit 'S' gekennzeichnete, reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs.1, Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

1.2.1 In dem mit 'O' gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäss § 1 Abs. 7, Nr.1 BauNVO im Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 4 Abs.2, Nr.2 BauNVO zulässig. Von den in § 4 Abs. 2, Nr. 3 genannten Anlagen sind nur solche zulässig (soziale Zwecke), die der Betreuung und Pflege vorbehalten sind. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäss §1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 In dem mit 'N' gekennzeichneten allgemeinem Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs.2, Nr.2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Mass der Baulichen Nutzung - § 9 Abs.1, Nr.1 und 2 BauGB und 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit den §§ 17, 19 Abs. 4 und 22 Bau NVO

| Gebietsbezeichn. | Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Dach | Bauweise | | Traufhöhen Schnittpunkte siehe Ziff. 4.1 |
|------------------|-----------------|-----|-----|---------|------------------|---|--|
| | | | | | g - geschlossene | o - offene | |
| A | WR | 0.4 | - | SD / WD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 6,60 m - 6,80 m H2 = 3,60 m - 6,80 m |
| B | WR | 0.4 | - | SD / WD | o | nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | H1 = 6,60 m - 6,80 m H2 = 3,60 m - 6,80 m |
| C | WR | 0.4 | - | SD | o | nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,20 m - 4,40 m |
| D | WR | 0.4 | - | SD | o | nur Doppelhäuser zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,20 m - 4,40 m |
| E | WR | 0.4 | - | SD | o/g | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m |

| Gebietsbezeichnung | | Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Dach | Bauweise g - geschlossene o - offene | | Traufhöhen Schnittpunkte siehe Ziff. 4.1 |
|--------------------|----|-----------------|-----|-----|-----------------------|--|---|--|
| | | | | | | | | H2 = 6,20 m - 6,40 m |
| F | | WR | 0.4 | - | siehe Ziff. 8.3 WD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 4,25 m - 4,50 m H2 = 9,05 m - 9,25 m |
| F1 | | WR | 0.4 | - | WD / ZD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H = 6,00 m - 6,25 m |
| G | | WR | 0.4 | - | SD | o | nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | H1 = 4,20 m - 4,40 m H2 = 6,20 m - 6,40 m |
| H | | WR | 0.4 | - | SD / WD | o | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 3,60 m - 6,80 m H2 = 6,60 m - 6,80 m |
| J | J1 | WR | 0.4 | 1.1 | SD | g | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 12,75 m - 12,95 m |
| | J2 | | | | | | | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 11,40 m - 11,60 m |
| K | | WR | 0.5 | - | SD / WD | o/g | nur Hausgruppen zulässig | H = 6,60 m - 6,80 m |
| | | | | | SD | o | Beihaus: nur Doppelhäuser zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,80 m - 5,00 m |
| L | L1 | WR | 0.4 | 1.1 | siehe Ziff. 8.3 WD | o/g | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 10,00m - 10,20m H2 = 16,00m - 16,20m |
| | L2 | | | | SD | | | H1 = 12,80m - 13,00m H2 = 14,80m - 15,00m |
| | L3 | | | | SD | | | H1 = 10,00m - 10,20m H2 = 12,75m - 12,95m |
| M | | WR | 0.4 | 1.1 | SD | o/g | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 12,75 m - 12,95 m |
| N | | WA | 0.4 | - | SD | o | nur Doppelhäuser zulässig | H1 = 6,60 m - 6,80 m H2 = 3,60 m - 6,80 m |
| O | | WA | 0.4 | 1.1 | SD | o | nur Hausgruppen zulässig | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 12,75 m - 12,95 m |
| P | | WR | 0.4 | 1.1 | siehe Ziff. 8.3 WD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 16,00 m - 16,20 m |
| Q | Q1 | WR | 0.4 | 1.1 | siehe Ziff. 8.3 WD | o | nur Hausgruppen zu lässig | H1 = 10,00 m - 10,20 m H2 = 16,00 m - 16,20 m |
| | | | | | | | | H1 = 12,80 m - 13,00 m |

| Gebietsbezeichn. | | Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Dach | Bauweise g - geschlossene o - offene | | Traufhöhen Schnittpunkte siehe Ziff. 4.1 |
|------------------|----|-----------------|-----|-----|--------------------------|--|---|--|
| | Q2 | | | | SD | | | H2 = 14,80 m - 15,00 m |
| R | | WR | 0.4 | | SD/WD | o/g | nur Hausgruppenzulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 6,60 m - 6,80 m |
| | | | | | SD | o | Beihaus: nur Einzel-oder Doppelhäuser zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,80 m - 5,00 m |
| T | | WR | 0.4 | - | siehe Ziff. 8.3 WD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 4,25 m - 4,50 m H2 = 9,05 m - 9,25 m |
| | | | | | SD | | Beihaus: nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,80 m - 5,00 m |
| T1 | | WR | 0.4 | - | siehe Ziff. 8.3 WD | o | nur Einzelhäuser zulässig | H = 6,00 m - 6,20 m |
| | | | | | SD | | Beihaus: nur Einzelhäuser zulässig | H1 = 3,60 m - 3,80 m H2 = 4,80 m - 5,00 m |

2.1 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind nur zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB

3.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt § 23 Abs. 2 und Abs.3 BauNVO und § 31 Ziff. 1 BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

Bei den Gebietsbezeichnungen J,L,M,O,P, und Q können vorhandene Baugrenzen mit Treppen -häusern bis max. 1,50 m bei einer max. Breite von 5,00 m überschritten werden.

Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,00 m auf max. 6,00 m Länge grundsätzlich zulässig, unbeachtlich ob sie Baugrenzen teilweise oder ganz überschreiten. Die Dachneigungen der Wintergärten sind dem Hauptgebäude anzupassen.

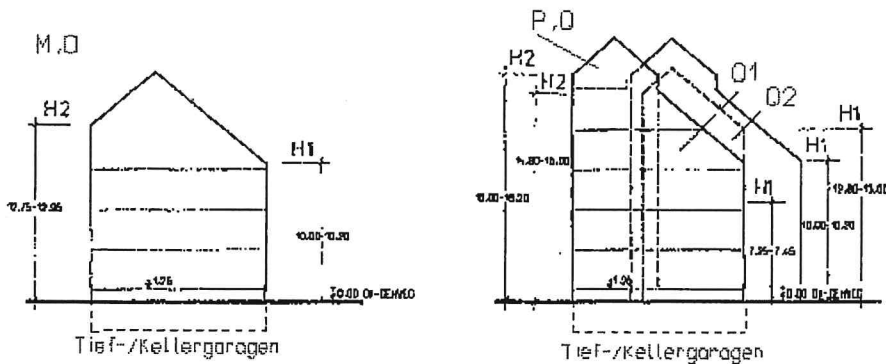
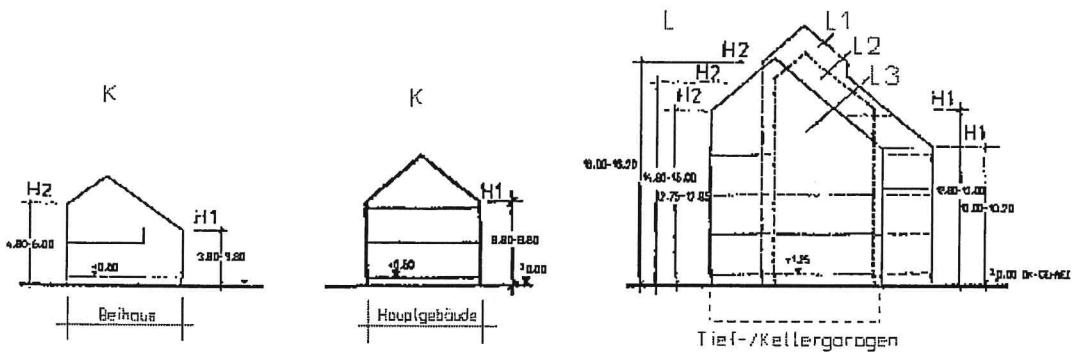
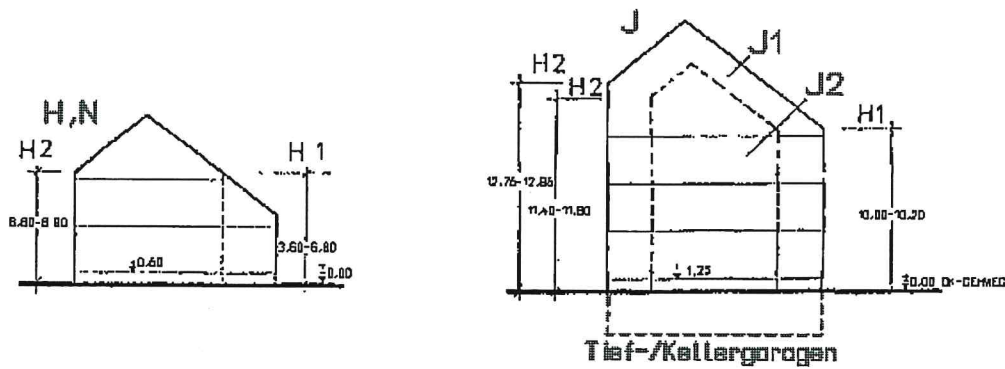
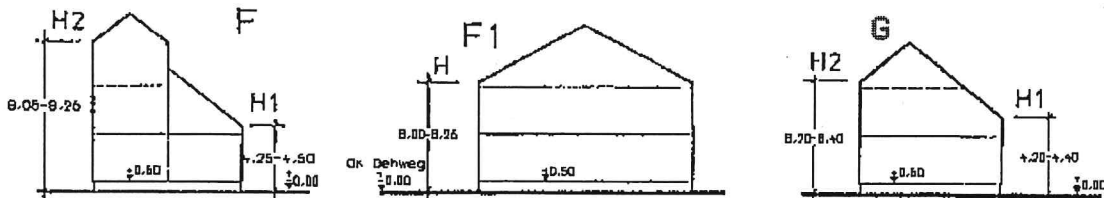
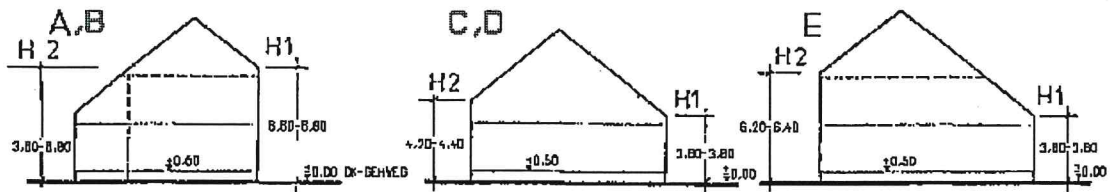
Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens bis 5,00 m zulässig.

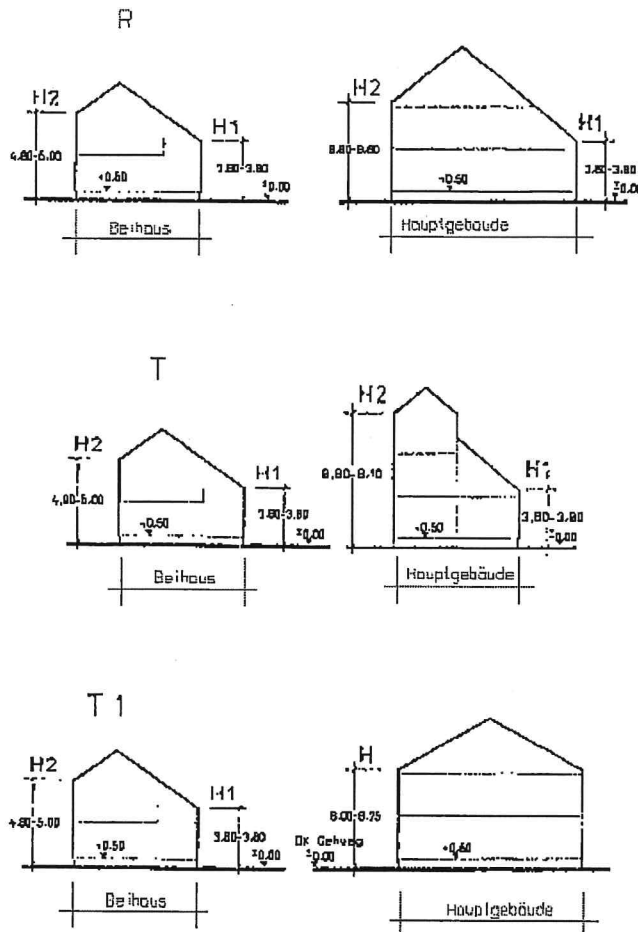
4. Höhe der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO

4.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen Ok-Gehweg-Hinterkante und dem Schnittpunkt der Aussenwandflächen mit der Oberkante Dachhaut - darf folgende Masse nicht unter- bzw. überschreiten:

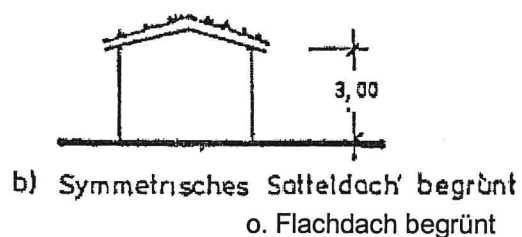
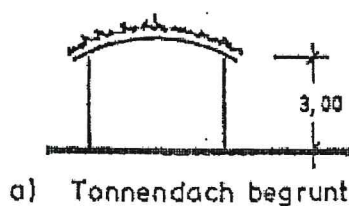
SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen





- 4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen A bis H, K und N -gemessen zwischen Ok-Keller-Rohdecke und Ok- Gehweg- Hinterkante- darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen J, L, M und O bis Q -gemessen zwischen Ok-Keller-Rohdecke und Ok-Gehweg-Hinterkante- darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 4.4 Die Traufhöhe der Garagengebäude und Carports - gemessen zwischen OK-Gehweg-Hinterkante und dem Schnittpunkt der dem Schnittpunkt der Aussenwandfläche und Oberkante Dachhaut - darf folgende Masse nicht überschreiten:



5. Garagen, Stellplätze, Carports - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

- 5.1 Die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports oder Stellplatzflächen ausserhalb mit den hierfür gekennzeichneten Bereichen bzw. hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

- 5.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.
- 6. Bindungen für die Bepflanzung - § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie §9 Abs. 4 i.V. mit §74 LBO**
- 6.1 Im Bereich der 30,00 m-Frischlufschneise ist eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 60 cm gestattet. Diese Zone ist von höheren Pflanzen, Sträuchern und Bäumen grundsätzlich freizuhalten, soweit im Grünordnungsplan nicht in bestimmten Randbereichen ausdrücklich Ausnahmen festgelegt sind.
- 6.2 Jeder Strassenzug erhält durch ein im Grünordnungsplan festgelegtes Sortiment von Pflanzen ein charakteristisches Gepräge. Die Bepflanzung, auch der Privatgärten, hat sich an diesem Katalog zu orientieren und ist im Baugesuch in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen.
Dieser Begrünungsplan enthält darüber hinaus Angaben über die vorhandenen und geplanten Geländehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die vorhandenen Höhen angrenzender Grundstücke.
- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Strassenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Strasseneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der strassenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.4 Stellplätze, Carport - und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/-gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
- 6.5 Die Zu- und Ausfahrten der Tief-/ Kellergaragen sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken. Bepflanzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 6.6 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken. Bepflanzung siehe Ziff. 6.5.
- 6.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind nach dem Grünordnungsplan zu begrünen.
- 6.8 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.9 Im Geschosswohnungsbau sind die Fassaden mit einem Anteil von 20% zu begrünen.
- 6.10 Dächer von Garagen, Carports und baulicher Anlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zu begrünen.
- 6.11 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen nur mit dem im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baumsortiment nach Art und Grösse und Qualität vorzunehmen.
- 6.12 Decken der Tief-/Kellergaragen, die ausserhalb der Baugrenzen liegen sind mit mind. 0,25 m Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen. Die Oberkante der Erdaufschüttung darf max. 0,90 m über dem angrenzenden Terrain liegen.
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen - § 9 Abs.1, Nr. 26 und § 3 BauGB**
- 7.1 Durch Strassenanhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

8.0 Festsetzungen gestalterischer Art - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i.V. Mit § 74 LBO

8.1 Dächer § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

8.2 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung wird mit $35^\circ - 40^\circ$ festgesetzt.

8.3 Als Dachform für den turmartig ausgebildeten Baukörper, der das Hauptdach durchdringt (F,, L, P, O, T), sind Sattel-, Walm-, Tonnen-, und Zeltdächer zulässig. Die Mindestgrundfläche der Durchdringungen muss $4,00\text{ m} \times 4,00\text{ m}$, die max. Grundfläche $6,00\text{ m} \times 6,00\text{ m}$ betragen. Die Dachneigung wird auf $35^\circ - 40^\circ$, bzw. mit einem Bogenstich von $1,00\text{ m}$ festgesetzt.

8.4 Für de Gebäudetyp F 1, T1 sind Zelt- und Walmdächer mit einer für alle Dachflächen gleichen Dachneigung von $20^\circ - 30^\circ$ zulässig.

8.5 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer im Neigungswinkel und im Dachdeckungsmaterial einander anzupassen.

Die Dachneigung wird auf $35^\circ - 40^\circ$ festgesetzt.

8.6 Der Neigungswinkel der Dächer von Garagen und Nebenanlagen ist bei flachgeneigten Sattel- Walm- oder Pultdächern von 10° bis max. 15° festgesetzt, die Tonnendächer sind mit einem Bogenstich von $0,50\text{ m}$ auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen. Flachdächer sind zulässig.

Die Dächer sind zu begrünen.

8.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachflächenfenster sind nur in Kombination mit Solarzellen zulässig, diese Fenstereinheit ist in ihrem Aufbau (Konstruktionshöhe) in die Dachflächen zu integrieren. Anstelle der Dachflächenfenster sind Dachflächenverglasungen zulässig.

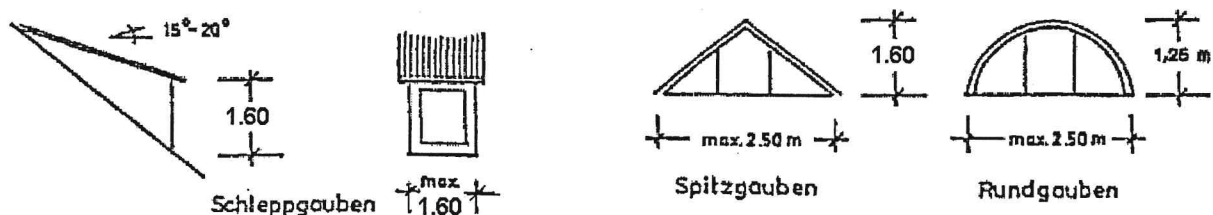
Für Rettungswege sind in Wohnungen im Dachraum je Wohneinheit ein Dachflächenfenster von $0,90\text{ m} \times 0,90\text{ m}$ (Rahmenmass des Fensterflügels) zulässig.

8.8 Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von $0,20\text{ m} - 1,00\text{ m}$ zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

8.9 Hausgruppen bzw. Hauszeilen sind in Dachform und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Aussenwände einander anzupassen. Siehe Hinweis 8. zum Farbkonzept.

8.10 Als Farbe der Dachdeckung sind ziegelrote Farbtöne zu verwenden.

8.11 Als Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig:



8.12 Bei dem Gebäudetyp F sind nur Spitz- und Rundgauben zulässig

8.13 Eine Unterbrechung der Traufe durch Gauben ist zulässig.

- 8.14 Zwerchgiebel sind generell zulässig.
Der Zwerchgiebel darf max. 0,75 m vor der Fassade liegen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudebreite, im Geschoßwohnungsbau max. 3,00 m Breite betragen. Die Wandhöhe des Zwerchgiebels darf max. 0,60 m über der festgesetzten Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Der First muss grösser gleich 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Gebäuden mit asymmetrischen Dachflächen darf der Zwerchgiebel nur an dem Gebäudeteil mit der kürzeren Dachfläche errichtet werden.

8.2 Beläge

- 8.2.1 Beläge für Hauszugänge sowie Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind in Farbe und Material dem öffentlichen Gehwegbelag anzugleichen.

8.3 Einfriedigungen - § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO

Bei der Ausführung von Einfriedigungen sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einzuhalten.

- 8.3.1 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind nicht zugelassen.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und Ok Erdreich ist ein Zwischenraum von > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

- 8.3.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk oder Holz (senkrechte Lattung) bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,00 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Sichtblenden sind zu begrünen.

- 8.3.3 Einfriedigungen gegenüber Wasser- und Sumpfflächen sind nur in Form von Hecken (Liguster, Hainbuche) bis max. 1,00 m zulässig.

9. **Umweltschutz - § 9 Abs.1 BauGB**

9.1 Verbrennungsverbot - § 9 Abs.1, Nr.23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4.BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle). In bereits rechtmässig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als 'Änderung' gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂ - Auswaschung mit anschliessender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, dass die o.a. Anforderungen sinngemäss erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.
Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

10. Ableitung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB

- 10.1 Die Wasserläufe und Feuchtgebiete sind naturnah auszubauen und entsprechend der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Pflanzliste zu begrünen.
- 10.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist zu 50% auf dem eigenen Grundstück in einer offenen Rinne (Natursteinpflaster o. Fertigteile) bis zum öffentlichen Anschlusspunkt zu führen und anzuschliessen.
- 10.3 Die auf den privaten Grundstücken verlaufenden notwendigen Rinnen sind entlang der Grundstücksgrenze vom Angrenzer zu dulden.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe
2. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO von Baden-Württemberg
3. Die Aufteilung der Strassenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
4. Die im Strassenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Masshaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
5. Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1915 mit 92,50 m ü. NN gemessen.
6. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Innerhalb der im Plangebiet mit x gekennzeichneten Flächen Siedlungsreste und Gräber aus mehreren vorgeschichtlichen Perioden vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes - Bodendenkmalpflege - durchgeführt werden, § 20 DSchG.
7. Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt - Assenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe schriftlich, in dringenden Fällen, telefonisch unter Ruf-Nr. 0721/ 1355300 (oder Mannheim, Tel. 0621/ 293-3760) mitzuteilen.
8. Für das Plangebiet liegt ein Farbkonzept vor, das einen Farbschlüssel beinhaltet, nachdem die Gebäude farblich gestaltet werden sollen. Der Farbton für die jeweiligen Objekte kann beim Stadtplanungsamt Mannheim (Tel. 0621/293-7296) erfragt werden.
9. Im gesamten Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldedektoren ist notwendig. Bei allen Erdgebundenen Baumassnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe
2. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO von Baden-Württemberg
3. Die Aufteilung der Strassenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
4. Die im Strassenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Masshaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
5. Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1915 mit 92,50 m ü. NN gemessen.
6. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Innerhalb der im Plangebiet mit x gekennzeichneten Flächen Siedlungsreste und Gräber aus mehreren vorgeschichtlichen Perioden vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes - Bodendenkmalpflege - durchgeführt werden, § 20 DSchG.
7. Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt - Assenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe schriftlich, in dringenden Fällen, telefonisch unter Ruf-Nr. 0721/ 1355300 (oder Mannheim, Tel. 0621/ 293-3760) mitzuteilen.
8. Für das Plangebiet liegt ein Farbkonzept vor, das einen Farbschlüssel beinhaltet, nachdem die Gebäude farblich gestaltet werden sollen. Der Farbton für die jeweiligen Objekte kann beim Stadtplanungsamt Mannheim (Tel. 0621/293-7296) erfragt werden.
9. Im gesamten Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren ist notwendig. Bei allen Erdgebundenen Baumassnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.