

Bebauungsplan Nr. 87/14b für das Gebiet Münchwälderstraße 8 - 22; Leutweinstraße 88 - 98 und 3 - 99; Gustav-Nachtigal-Straße 2 - 100 und 1 - 103; Lüderitzstraße 30 - 34, 38 - 40a und 31, 33; sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 19428/5, 19423/4, 25371, 25382/8 und 25382

Übernahme von Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 87/14

Zulassung von geneigten Dächern auf den mit C gekennzeichneten rückwärtigen Grundstücken

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 87/14

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die oben genannten Grundstücke.
Das Plangebiet ist ca. 18,5 ha groß und überwiegend bebaut.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Anlaß für die Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/14 durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 87/14 b ist der schriftliche Antrag von 157 Grundstückseigentümern (Mitglieder der BASF-Siedlergemeinschaft in Mannheim-Rheinau-Süd) vom 23. Dezember 1988, die für die Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil bzw. auf dem rückwärtigen Grundstück statt des Flachdaches ein geneigtes nicht ausbaufähiges Dach wünschen.

Nach den überwiegend positiven Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Fällen im Rahmen der Siedlungsverdichtung sollen deshalb in dem Bebauungsplan Nr. 87/14 b die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung von 20° - 25° geschaffen werden. (s. auch 4.3 - Sonstige Festsetzungen bzw. 5. Abwägung der Belange)



3. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Flächennutzungsplan

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit dem 24.02.1984 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 87/14 für das Gebiet Münchwälderstraße 8 - 22; Leutweinstraße 88 - 98 und 3 - 99; Gustav-Nachtigal-Straße 2 - 100 und 1 - 103; Lüderitzstraße 30 - 34, 38 - 40 a und 31, 33; sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 19428/5, 19423/4, 25371, 25382/8 und 25382. Dieser Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 87/14 b teilweise zu ändern und an die derzeit geltenden Vorschriften (BauNVO, BauGB und LBO) anzupassen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in dem unter 3.2 aufgeführten Bebauungsplan festgesetzte Art (reines Wohngebiet - WR) und das Maß (GRZ = 0,4/0,6, GFZ = 0,4/0,6, Zahl der Vollgeschosse = I), der Nutzung bleibt bestehen.

4.2 Bauweise

a) Abweichende Bauweise

b) Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3,00 m betragen.

Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

4.3 Sonstige Festsetzungen

4.3.1 Dach

a) Für das Gebäude ist ein nicht ausbaufähiges symmetrisch geneigtes Walm- bzw. Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 25° festgesetzt, der First muß immer mittig eines jeden Baukörperteils liegen.

b) Für die bestehenden Flachdächer besteht Bestandsschutz, soweit keine Totalsanierung vorgenommen wird.

c) Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und sonstige Öffnungen sind nicht zulässig.



4.3.2 Traufhöhe

Traufhöhe - für Bestand

- a) Die max. zulässige Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand ergibt sich aus der Höhe der bestehenden Außenwand mit der direkt darauf anzubringenden - statisch erforderlichen - Dachkonstruktion (kein Kniestock zulässig).

Traufhöhe - für Neubebauung

- b) Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand kann über umgebendem Gelände max. 3,50 m betragen.
- c) Als Ausnahme kann die Traufhöhe im Bereich von Kellergaragen 4,00 m betragen.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Negative Erfahrungen mit dem Flachdach
 - technische Mängel
 - undichte Dächer
2. Geneigte Dachformen fügen sich städtebaulich besser in die umgebende, bestehende Bebauung ein.
3. Es wurden bereits in ähnlich gelagerten Fällen, wie zum Beispiel in Feudenheim-Süd-Ost oder im Rahmen anderer Siedlungsverdichtungsgebiete, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von geneigten Dächern geschaffen, so daß von einem gewissen Trend zu geneigten Dachformen gesprochen werden kann.
4. Auf ausdrücklichen Wunsch der Mehrheit der Eigentümer wird kein Dachausbau zugelassen, deshalb kann das Gartenhofhaus mit seinem fremder Sicht entzogenen Gartenhof auch weiterhin uneingeschränkt gebaut und genutzt werden.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht:

1. Bei einer Zulassung von Dächern können Verschattungen auch bei Nachbargrundstücken auftreten.
2. Weiterhin ist eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation im Plangebiet denkbar.
3. Es sind Probleme bautechnischer Art (Dachanschlüsse usw.) zu erwarten.



5.3 Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der bisherigen Ausführungen im Abwägungsprozeß sprechen die Belange für einen Dachaufbau, zumal auch planerische Maßnahmen getroffen wurden, die auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten:

Diese Maßnahmen sind:

1. Neigung der Dächer wird auf mindestens 20° und maximal 25° begrenzt.
 2. Dachausbau und somit Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und sonstige Öffnungen sind nicht zulässig. Es wird dadurch eine einheitliche, nicht zerrissene Dachfläche gewährleistet.
 3. Unter Berücksichtigung der Beibehaltung der bisher schon festgesetzten Verdichtungsmöglichkeiten von Grundstücken wird ein rückwärtiger Grenzabstand von 3.00 m festgesetzt, um unter anderem die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten.
 4. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird die heute vorhandene Maßstäblichkeit der baulichen Anlage erhalten, indem zu große, die Einheit störende Dachversprünge vermieden werden.
6. Durch die Bebauungsplanänderung fallen keine Kosten an

Wajantz

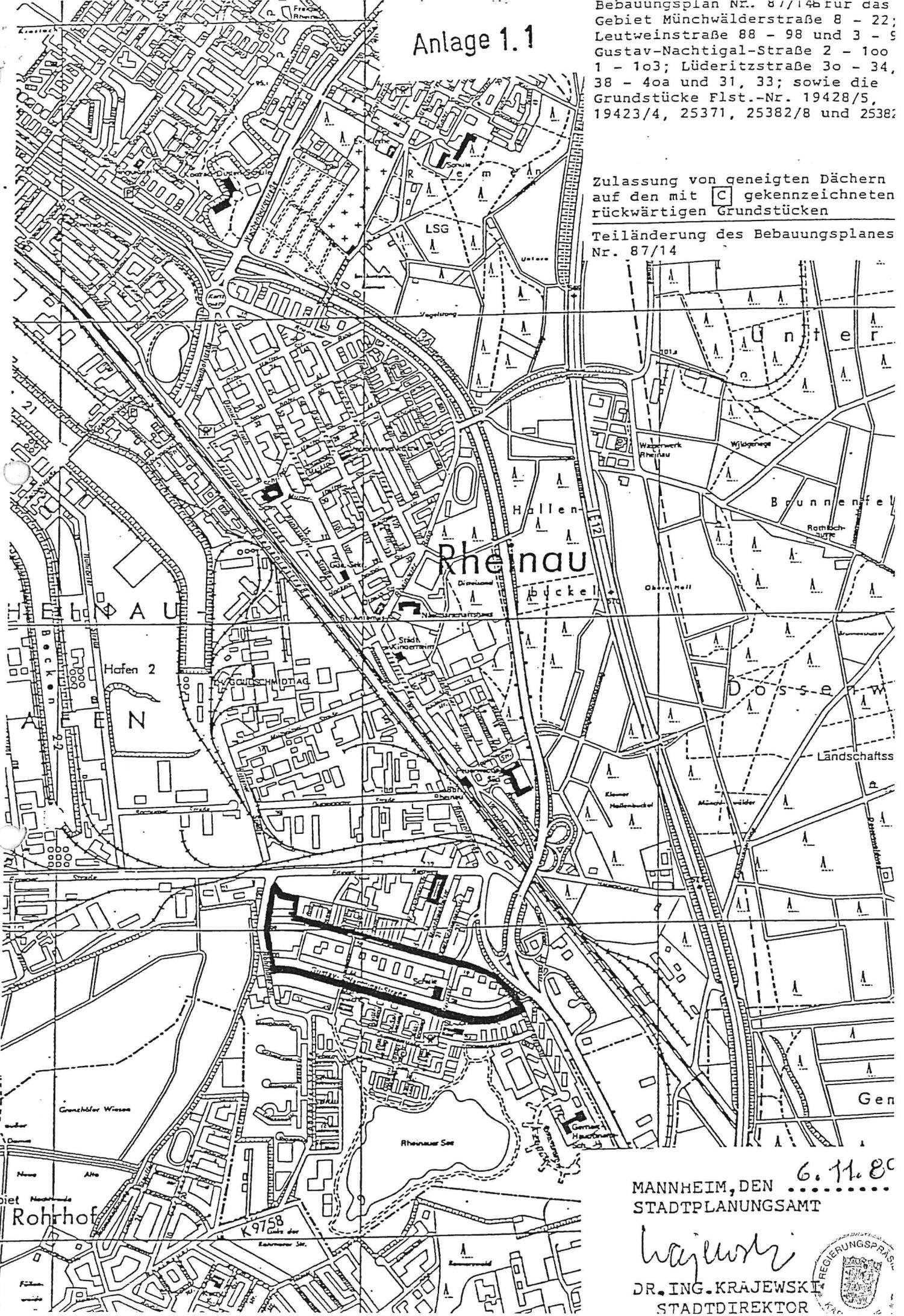


Anlage 1.1

Bebauungsplan Nr. 87/14brr das Gebiet Münchwälderstraße 8 - 22; Leutweinstraße 88 - 98 und 3 - 5; Gustav-Nachtigal-Straße 2 - 100, 1 - 103; Lüderitzstraße 30 - 34, 38 - 40a und 31, 33; sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 19428/5, 19423/4, 25371, 25382/8 und 25382

Zulassung von geneigten Dächern auf den mit **C** gekennzeichneten rückwärtigen Grundstücken

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 87/14



MANNHEIM, DEN 6. 11. 80
STADTPLANUNGSAMT

Krajewski
DR. ING. KRAJEWSKI
STADTDIREKTOR

