

-1-

Mannheim, den 7.12.83

MANNHEIM

SCHÖNAU/WALDHOF

Anhang

Bebauungsplan Nr. 55/180 für das Gebiet Sohrauer Straße 1-19, 23-41 und 2-40; Tarnowitzer Weg 3-21 und 4-22; Gryphiusweg 3-21 und 4-22; Logauweg 1-19 und 2-20; Kattowitzer Zeile 1-13, 17-35, 39-53, 2-8, 12-14 und 18-60; Gnesener Straße 1-19, 21-39, 2-16 und 34-40; Posener Straße 1-15, 33-43 und 2-44; Danziger Baumgang 1-41, 47-89 und 2-26; Lissaer Weg 3-13 und 4-14; Opitz Straße 3-13, 19-33, 4-10 und 16-30; Hohensalzaer Straße 3-33 und 4-34; Sonderburger Straße 21-29; Marienwerder Weg 3-19 und 8; Bromberger Baumgang 1-25; Haderslebener Straße 3-17; Posener Platz 1-9 und 2-10; Loslauer Weg 6-20; Graudenzer Linie 3-21, 29-53, 57-89 und 6-20; Thorner Straße 21a-45; Dirschauer Weg 2-18 und 3-27; Konitzer Weg 3-15 und 4-26; Stargarder Weg 10-16; Stettiner Straße 2-26 Kulmer Straße 1-35 und 2-58; Alsenweg 20-26; Glücksburger Weg 2-40; Düppelweg 2-10 in Mannheim - Schönau - Waldhof

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

-5-

A

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 C1, sowie der seitlichen (bei den Haustypen B1, B2, B4, B7, 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 waagrechtem Dach und Blecheindeckung zulässig.
- 4.3.2 Die Länge der Dachaufbauten darf bei der rückwärtigen Bebauung entspr. C1, beim Vordergebäude einschließlich seitlicher (bei den Haustypen B1, B2, B4, B7, 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 Baugesuchsverfahrens zu genehmigenden Länge des Vordergebäudes bzw. der Länge des vorderen seitlichen Anbaues (bei dem Haustyp B8, B13) oder der Länge der rückwärtigen Bebauung entspr. C1 betragen. Beim rückwärtigen Anbau darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als 2/3 der Anbaulänge betragen.
- 4.3.3 Der Abstand der Vorderwand eines Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau und der rückwärtigen Bebauung entsprechend C1 mind. 0.60m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50m betragen. Bei einem bestehenden Gebäude mit einem Kniestock über 0.50m, kann von den vorgenannten Maßen abgewichen werden.
- 4.3.4 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum freistehenden Gebäudeende muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau und der rückwärtigen Bebauung entsprechend C1 mind. 2.00m, beim rückwärtigen Anbau mind. 1.00m betragen.

ergänzt!
(C1)

Abb. 12

Abb. 17
Abb. 19

Abb. 12

Abb. 3, 4,
11, 12

Ergänzt!
(C1)

-6-

A

Abb.
1.3, 11, 12

Abb. 2, 4

Abb. 11, 12

Abb. 1, 2

4.3.5 Die Schnittlinie zwischen Dachhaut des Gebäudes und des Dachaufbaues muß beim Vordergebäude (einschließlich seitl. oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau, sowie der rückwärtigen Bebauung entsprechend C1, 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 (einschließlich seitlicher und 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 2.1.1.3.3 ff.), 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 m² 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.

C

- 27 -

C3 2. Zulässige Bebauung

C3 2.1 Bei einem rückwärtigen Grundstück das nicht oder nicht mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:

C3 2.1.1 Gebäude mit einem Vollgeschoß, symmetrischem Satteldach, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig.

C3 2.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Grundflächenzahl : 0.4
Geschoßflächenzahl : 0.6

Neu!

2.1.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß zulässig. Der Dachausbau ist nur dann zulässig, wenn dadurch kein Einblick in bereits bestehende, bisher fremder Sicht entzogene, Gartenhöfe möglich ist.

C3 2.1.1.2 Bauweise

2.1.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.1.1.2.2

2.1.1.2.2 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.

C3 2.1.1.3 Baugestaltung

2.1.1.3.1 Dach

2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 20° - 30° vorgeschrieben.

2.1.1.3.1.2 Dachgauben sind nur zulässig, wenn von ihnen kein Einblick in bisher fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist. Sie dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:

Länge: 1/2 der Gebäudelänge;

Höhe : 1.50 m, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes u. Vorderwand des Dachaufbaues u. Schnittlinie Dachhaut/Vorderwand des Dachaufbaues.

Der seitliche Abstand der Gaube zur Giebelwand muß mind. 2.00 m betragen. Die Schnittlinie zwischen der Dachhaut des Gebäudes u. des Dachaufbaues muß senkrecht gemessen mind. 0.25 m unter dem First des Gebäudes liegen.

Der Abstand der Vorderwand des Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß mind. 0.60 m betragen.

C

- 28 -

Nem. bz.
ergänzt!

2.1.1.3.2 Traufhöhe

2.1.1.3.2.1 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachfläche und Außenwand kann über umgebendem Gelände max. 3.50 m betragen.

2.1.1.3.3 Sockelhöhe (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

2.1.1.3.3.1 Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände betragen. Als Ausnahme kann die Sockelhöhe im Bereich einer Kellergarage bis zu 1.00 m betragen.

2.1.1.3.4 Einfriedigung

2.1.1.3.4.1 Rückwärtige Grundstücke mit einer Bebauung entsprechend C3 können allseits, gemessen ab Oberkante umgebendem Gelände, mit einer max. 1.80 m hohen (im Terrassenbereich 2.30 m hohen) Sichtschutzwand aus Mauerwerk-, Beton- oder Holz-Elementen eingefriedigt werden.

C1

2.2 Bei einem rückwärtigen Grundstück das mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:

C1

2.2.1 Eingeschossiges Gebäude mit - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß

C1

2.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Grundflächenzahl : 0.4
Geschoßflächenzahl : 0.7

2.2.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

2.2.1.1.3 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.

C1

2.2.1.2 Bauweise

2.2.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.1.2.2.2

2.2.1.2.2 Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken, an die gemeinsamen Grenzen mit solchen rückwärtigen Grundstücken gebaut werden, die nicht an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzen. Mit Ausnahme der gemeinsamen Grenze zum Vordergrundstück ist eine Bebauung an die gemeinsame Grenze eines ebenfalls an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzenden Nachbargrundstücks dann zulässig, wenn gewährleistet ist, daß auf diesem Nachbargrundstück mit der dort zulässigen Bebauung ein seitlicher Grenzabstand von 6.00 m eingehalten wird.

-29-

C

Bezeichnung geändert (C₁ statt C.)!

C₁

2.2.1.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff und A 4.5 ff)

2.2.1.3.1 Dach (siehe auch A 4.3)

2.2.1.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.

2.2.1.3.1.2 Es ist die Dachneigung der unmittelbar angrenzenden, direkt an öffentlichen Straßen und Wegen liegenden, Nachbarbebauung zu übernehmen.

C₁

2.2.2 Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe und einem- auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigen Dachgeschoß ist dann zu erstellen, wenn für die unmittelbar seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke der Haustyp B2, B3, B4 oder B5 festgesetzt ist.

C₁

2.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4
Geschoßflächenzahl : 0,8

2.2.2.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zulässig.

2.2.2.1.3 Der Ausbau des Dachgeschosses -auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß- ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) nicht überschritten werden.

C₁

2.2.2.2 Bauweise

2.2.2.2.1 Offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

C₁

2.2.2.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff u. A 4.5 ff)

2.2.2.3.1 Dach (siehe auch A 4.3)

2.2.2.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.

2.2.2.3.2 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand muß über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5.40 m und 6.20 m liegen.

