

Begründung des verbindlichen  
Bauleitplanes (Bebauungsplan)

Erläuterung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ein Gebiet am Waldmeister- und Maiblumenhof, das im Norden und Osten vom Käfertaler Wald-, im Süden und Westen durch einen Abschnitt der nördlichen Randbebauung der Gartenstadt begrenzt wird.

Das Gebiet ist 2,4 ha groß.

II. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig im Bereich des Waldmeisterhofes mit 4 Doppelhäusern bebaut. Die ursprünglich in diesem Bereich bzw. im Maiblumenhof vorhandenen weiteren 16 Siedlerhäuser der Gemeinnützigen Baugesellschaft wurden abgebrochen. Die genannten restlichen 4 Gebäude sollen nach Umsiedlung der jetzigen Mieter in andere Wohnungen, bis ca. Mitte 1981 ebenfalls entfernt werden.

III. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden und Osten besteht der Käfertaler Wald. Im Westen und Süden grenzt eine max. 1 1/2-geschossige Wohnbebauung an das Plangebiet an.

IV. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Der FNP weist die im Geltungsbereich liegende Fläche als Wohnbaufläche aus.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

V. Grundbesitzverhältnisse

Bis auf die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die GBG Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke.

## VI. Ziele und Zwecke der Planung

Um den in Mannheim bestehenden, erheblichen Einfamilienhausbedarf wenigstens teilweise abzudecken, sollen in dem ausgewiesenen reinen Wohngebiet 53 Einfamilienhäuser, einige mit Anliegerwohnungen erstellt werden. Dabei ist im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes an eine 2-geschossige Reihenhausbauung mit ausgebautem Dachgeschoß -, südlich des Maiblumenhofes an, um einen Wohnhof gruppierte, 1-geschossige Wohngebäude ebenfalls mit ausgebautem Dach gedacht.

Die nördliche Grenzlinie der Bebauung ist aus Sicherheitsgründen 25 m vom Waldrand abgerückt. Innerhalb dieser Sicherheitszone ist neben den öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Parkplatzflächen, der größte Teil der für die Reihenhausbauung notwendigen Garagen, als Gemeinschaftsgaragenanlagen vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung für die 1-geschossigen Gebäude südlich des Maiblumenhofes, soll auf den privaten Grundstücken mit Garagen oder Stellplätzen erfüllt werden.

Durch fußläufig zu erreichende Einrichtungen wie Läden des täglichen Bedarfs, Post, Schule, Kindergärten, Kirchen beider Konfessionen und Freibad, bestehen für das Wohngebiet günstige infrastrukturelle Voraussetzungen.

## VII. Erläuterungen zum Planinhalt

### Äußere Verkehrserschließung

Mit der im "Am Herrschaftswald" verlaufenden Buslinie, ist eine unmittelbare Anbindung der Wohnbebauung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

### Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch Wohnstraßen erschlossen. Die vorhandenen Straßen Waldmeisterhof und Maiblumenhof werden in Richtung Käfertaler Wald fortgesetzt und in Nordsüdrichtung miteinander verbunden. Der südlich des Maiblumenhofes vorgesehene private Erschließungshof soll mit 22 m im Quadrat so angelegt werden, daß Müllfahrzeuge problemlos wenden können.

### Grünflächen

"Zwischen Waldrand und Baugrundstücken bzw. Erschließungsflächen sind öffentliche Grünflächen eingeplant, die einem landschaftsgemäßen Übergang von Bebauung zum Waldrand gewährleisten und den Waldtrauf selbst erhalten soll. Auf diesen Grünflächen können, falls erforderlich, Spielplätze angelegt werden, was wegen der unmittelbaren Nähe des Erholungsschwerpunkts Karlstern und der Spielmöglichkeiten am Roderhügel sich erübrigen sollte."

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen

Die Grundflächenzahl soll generell 0.4, die Geschößflächenzahl 0.6 bei der 1-geschossigen Bebauung - und 0.8 bei der 2-geschossigen Bebauung betragen. Die Geschößzahl ist 1-geschossig + Dachausbau bzw. 2-geschossig als Höchstgrenze + Dachausbau vorgesehen.

#### Sonstiges

Als Bauträger der Gesamtmaßnahme wird die Gemeinnützige Bau-gesellschaft Mannheim mbH (GBG) auftreten.

Anlage 1: Die Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2: Ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Geltungsbereiches

*Bullen.*