



BEBAUUNGSPLAN NR. 77.30

"ALT – FEUDENHEIM"

in Mannheim – Feudenheim

Begründung

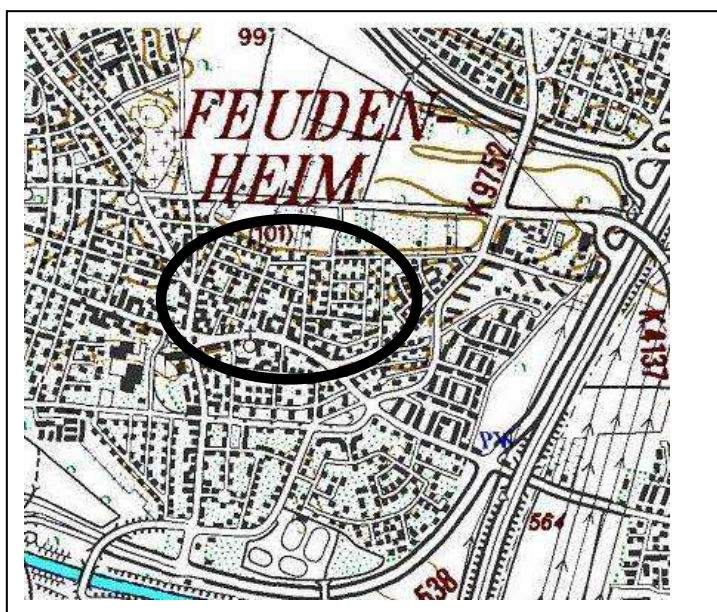
60.14.0 – 77.30

61.26.1 – 77.30

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 02.05.2000 / 14.11.2000
Öffentliche Bekanntmachung _____ 12.04.2001 / 24.11.2000
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
(Planauslegung) _____ 27.12.2005 bis 20.01.2006
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher
Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB) _____ 27.12.2005 bis 03.02.2006
Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____ 14.11.2006
Öffentliche Bekanntmachung _____ 23.11.2006
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) _____ 04.12.2006 bis 05.01.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____
Inkrafttreten _____

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Ziele der Planung	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Beschreibung des Plangebietes	7
1.4.1	Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und in benachbarten Gebieten	8
1.4.2	Eigentumsverhältnisse	11
1.4.3	Verkehrliche Erschließung	12
1.4.4	Landschaft und Erholung	12
1.4.5	Naturräumliche Charakteristik, Boden und Wasser	12
1.4.5	Klima und Luft	13
1.4.6	Flora und Fauna	13
1.4.7	Altlasten und Kampfmittel	13
1.4.8	Lärm	14
2	Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Vorgaben	15
2.1	Ziele der Raumordnung	15
2.2	Freiraumsicherungskonzept	16
2.3	Rahmenplan Grünzug Mannheim Nord-Ost	16
2.4	Flächennutzungsplan (FNP)	16
2.5	Modell Räumliche Ordnung (MRO)	17
2.6	Bebauungspläne	17
3	Städtebauliche Konzeption	18
3.1	Belange der Stadtgestaltung	18
3.2	Belange des Wohnens	18
3.3	Belange des Verkehrs	19
3.4	Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft	20
3.5	Belange der Ver- und Entsorgung	20
4.	Umwelt	21
5	Kinderfreundlichkeitsprüfung	22
6	Abwägung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstiger Planungsinhalte (§ 9 BauGB)	23
6.1	Grundlagen	23
	Ziel und Vorgehen	23
	Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung	23
	Bauliche Dichte	24
	Bestandsschutz	25
	Befreiung von Festsetzungen	25
6.2	Ableitung der Festsetzungen	27
	Ableitung der Vorgaben aus der Historie	27
	Regelungsthemen	31
	Erhaltung des Straßenbildes und Straßenraumes:	32
	Regelung der baulichen Dichte	34
	Erhaltung der typischen Bauweise	36
	Erhaltung typischer Gestaltungsmerkmale	38
6.3	Einzelne Festsetzungen	39
Teil A:	Zeichnerische Festsetzungen	39
	Baugrenze	39
	Baulinie	40
	Wandhöhe	40
Teil B:	Textliche Festsetzungen	42
	Art der baulichen Nutzung	42
1	Maß der baulichen Nutzung	42
1.1	Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe	43
1.2	Grundflächenzahl (GRZ)	44
2	Bauweise und Gebäudetypen	46
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	50

	4	Grundstücksmindestmaße	53
	5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	53
Teil C:		Örtliche Bauvorschriften	55
	C 3	Gestaltung und Gliederung von Gebäuden	55
	C 4	Dachform, Dachneigung, Firstrichtung	55
	C 5	Farbe der Dacheindeckung	56
	C 6	Dachüberstände	56
	C 7	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	57
	C 8	Einfriedigungen	58
	C 9	Oberflächen und Höhenlage	58
	C 10	Tiefe der Abstandsflächen	59
	C 11	Kenntnisgabe für verfahrensfreie Vorhaben	61
	C 12	Notwendige Stellplätze	61
Teil E:		Hinweise	63
7		Bodenordnung	65
8		Verfahrensablauf	66

1 Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Feudenheim ist geprägt durch Wohnbauten, die im alten Ortskern Bauformen des ehemaligen Bauern- und Handwerkerdorfes aufweisen. Bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts und verstärkt nach der Eingemeindung nach Mannheim 1910 und der damit einhergehenden guten infrastrukturellen Anbindung (Stadtbahn) und Ausstattung des Vorortes, wurde Feudenheim zu einem beliebten Wohnstandort der Mannheimer Bevölkerung.

Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges blieb Feudenheim weitgehend verschont. In den Jahren des ersten wirtschaftlichen Nachkriegsaufschwunges der 60er Jahre wurden einzelne Gebäude im alten Ortskern Feudenheims teilweise umgebaut, erweitert, modernisiert und z. T. auch durch Neubauten ersetzt. Diese einzelnen Maßnahmen im zeitgenössischen Baustil hatten noch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Proportionen der alten Ortsstruktur und auf das Ortsbild, wenngleich zahlreiche der damaligen Bauten unter architekturfachlichen Gesichtspunkten als nicht-ortstypisch beurteilt werden müssen. Insbesondere sind hier neben z. T. auffälligen Maßstabswechseln zu nennen: Traufständigkeit, geringe Dachneigung, liegende Fenster sowie ortsuntypische Materialien. Dennoch ist Feudenheim und insbesondere Alt-Feudenheim ein bevorzugter Wohnstandort mit einem in weiten Teilen intakten und homogenen Ortsbild geblieben.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für das Baugeschehen war der § 34 BauGB, der ein Einfügen lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche fordert. Aufgrund der historisch bedingten in weiten Teilen Alt-Feudenheims vorzufindenden hohen Bebauungsdichte, sehr uneinheitlichen Grundstücksgrößen und –zuschnitten, einer bewegten Geländemorphologie und uneinheitlichen Bauweise setzte aber schleichend ein Prozess der Ablösung von dem überkommenen Bebauungsgefüge ein, der dem Ortsbild in Teilen bereits eine gewisse Beliebigkeit verliehen hat.

In den letzten Jahren ist – vor dem Hintergrund insbesondere der hohen Grundstückspreise und der anhaltenden Beliebtheit des Wohnstandorts – die Tendenz

ablesbar, eine maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke anzustreben. Vorhandene bauliche Anlagen, insbesondere die typischen, aber nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen genügenden 1 1/2 –geschossigen, steildachigen und oft schmalen Wohnhäuser, werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die den nach Baugesetzbuch und Landesbauordnung zulässigen Rechtsrahmen ausschöpfen. So werden neue Maßstäbe für das Ortsgefüge gesetzt, nicht nur durch neue Stellungen der Baukörper, sondern auch durch Wandlung der bestehenden Struktur als Einfamilienhausgebiet in neue Eigentümer- und Sozialstrukturen (Eigentumswohnungen, Mietshäuser). Einfamilienhaus im Alt-Feudenheimer Kontext bezieht oft noch den „Altenteil“ auf dem Grundstück mit ein.

Die engen historischen Straßenprofile sind durch die mit diesem Änderungsprozess einhergehende Erhöhung des Stellplatzbedarfs, der auf teilweise sehr kleinen Grundstücken untergebracht werden muss, nur begrenzt belastbar. Es ist zu befürchten, dass die z. Zt. noch vorhandene städtebauliche Qualität, die das einmalige und typische Stadtbild prägen, durch ein Fortführen dieser Entwicklung verloren gehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Belange der Ortsbildgestaltung zu wahren, die sich aus der Einhaltung der Maßstäblichkeit und der gestalterischen Identität ergeben.

Die zur Erhaltung der besonderen Struktur Alt-Feudenheims wichtigen Inhalte der Bauleitplanung zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sind abschließend geregelt. Zusätzlich zur Bauleitplanung regelt eine örtliche Bauvorschrift gestalterische Details und Besonderheiten. Mit dem Verzicht, die Art der Nutzung und die öffentlichen Verkehrsflächen zu regeln ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 3 BauNVO. Dies bedeutet, dass die Belange, die nicht bereits durch den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift abschließend geregelt sind, im Genehmigungsverfahren nach dem § 34 BauGB beurteilt werden. Im vorliegenden Fall betrifft dies ausschließlich die Art der Nutzung (z.B. Wohnnutzung, Gewerbe oder freie Berufe).

Zusätzlich bewirkt dies, dass ein Kenntnissgabeverfahren für baugenehmigungspflichtige Vorhaben ausgeschlossen wird. Jedes Vorhaben muss damit in einem regulären Genehmigungsverfahren geprüft werden. Die Stadtverwaltung hat damit weiterhin die Möglichkeit, das örtliche Baugeschehen präventiv zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzusteuern.

1.2 Ziele der Planung

Um die oben beschriebene besondere, noch weitgehend intakte städtebauliche Ordnung zu sichern, werden mittels eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB in erster Linie die Kubaturen (Maß der baulichen Nutzung) sowie die Bauweise und die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück (überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen) geregelt. Diese Regelungen bauen auf den vorhandenen Gestaltungsgrundsätzen mit dem Ziel der Erhaltung und Sicherung dieser Strukturen auf.

Große Priorität erhalten dabei folgende Gesichtspunkte:

- Straßenrandbebauung: Erhalt des Straßengerüsts sowie der baulichen Fassung des öffentlichen Straßenraumes ;
- Schaffung einer rhythmischen Abfolge von Bebauung / Hoffläche – Bebauung / Hoffläche etc. mit räumlich wirksamer Breite der "Hofabstandsfläche";
- Weit gehende Freihaltung der "Block"-Innenflächen als zusammenhängende Gartenflächen zur Minderung der teilweise hohen Verdichtung in Straßennähe;
- Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten auf einen ortsbildverträglichen Maßstab unter gleichzeitiger Wahrung der Eigentümerinteressen an einer angemessenen Grundstücksausnutzung, keine Nachverdichtung über eine moderate Eigenentwicklung hinaus;
- Ableitung des Bauvolumens aus der Breite des Straßenraumes und der Breite des Grundstücks;
- Mindestgrößen und –maße für künftige Baugrundstücke;
- Sicherung der Einfamilienhausstruktur durch Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude;
- Ermöglichung der Bebaubarkeit bestehender kleiner Grundstücke;
- Sicherung gestalterischer Besonderheiten durch eine örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung;
- Erhöhung der Stellplatzanforderung auf dem Baugrundstück.

Die Ausnutzung der Grundstücke und damit die bauliche Dichte soll mit einer Grundflächenzahl auf die Obergrenzen der BauNVO und hinsichtlich der zulässigen Bautiefe in das Grundstück eingeschränkt werden.

In dem heterogenen Bestand sind Entwicklungen sichtbar, die in der Zeit ihrer Genehmigung in die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele passten, aber aus

heutiger Sicht als Fehlentwicklungen angesehen werden. Insbesondere sind hier unmaßstäbliche Höhen und Breiten, zu hohe Baudichten und Bebauungen in zweiter Reihe zu sehen. Diese Gebäude genießen einen Bestandsschutz, sind aber in der Entwicklung der Vorgaben nicht zu beachten und können nach Abriss nicht wieder in der gleichen Form errichtet werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich Alt-Feudenheims zwischen:

Norden: Weinbergstraße, Feldstraße 3/31 und 12/38,

Osten: Wartburgstraße,

Süden: Wallstadter Straße 1/19 und Hauptstraße 2/64 (ausschließlich der ersten, zur Hauptstraße zugeordneten Bebauung),

Westen: Talstraße 1/13 und 4/18 und Eichbaumstraße

Es handelt sich hierbei um einen der ältesten Siedlungsteile des Stadtteils und den größten Teil des alten Zentrums des historischen Ortes "Vitenheim", das im östlichen Abschnitt der Hauptstraße zu suchen ist. Gerade in der Kirchberg- und Paulusbergstraße sind die Spuren des alten Bauerndorfes noch gut ablesbar. Hier ist aufgrund der Kombination aus hoher Empfindlichkeit und hoher Gefährdung der Handlungsbedarf als vorrangig einzustufen.

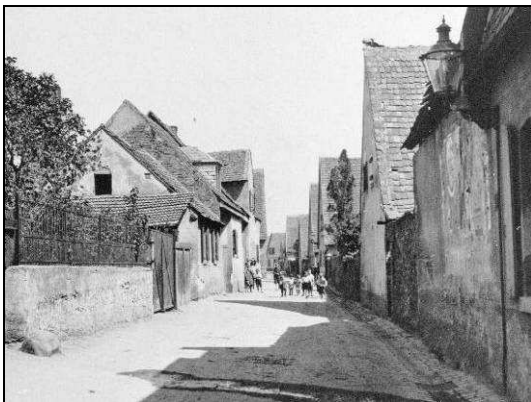
Der Bereich entlang der Hauptstraße besitzt einen deutlich unterschiedlichen Charakter und wurde daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Straßenraum der Hauptstraße besitzt abschnittsweise die doppelte Breite der größeren Straßenräume im Geltungsbereich. Die zentrale Bedeutung und Dichte von Einzelhandelsbetrieben ist in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes 2007 dargestellt. Die Hauptstraße ist hier bis zur Diakonissenstraße als zentraler Bereich dargestellt. Neben dem Einzelhandel sind hier auch Büronutzungen in den Obergeschossen zu. Damit entspricht schon nicht die Art der Nutzung dem Wohngebiet und wäre eher mit Kerngebiet anzusetzen. Dem folgt auch die bauliche Nutzung. Die Geschossigkeit liegt bei 2 bis 3 Geschossen, auch 4 Vollgeschosse kommen vor. Es kommen Wandhöhen bis über 10 m vor.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

1.4.1 Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und in benachbarten Gebieten

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wurde im Zuge der Rahmenplanung von 1981 detailliert erfasst und dargestellt. Die Erkenntnisse dieser Rahmenplanung insbesondere in Bezug auf die Herausarbeitung einer typischen Bauform sind noch aktuell und wurden für die Ausarbeitung der Systematik für diesen Bebauungsplan einbezogen. Zur Überprüfung der vorhandenen Unterlagen und zur Ausarbeitung einer neuen Systematik wurden seit ca. 1999 Bestandsaufnahmen und Auswertungen von Kartenmaterial (Luftbildkarten, topogr. Karten u.a.) durchgeführt und ausgewertet. Insbesondere ist hier das Aufmass der Straßenprofile aus dem Kartenmaterial zu nennen, das in seiner Ableitung zur Typisierung der Wandhöhen führte.

Der räumliche Aufbau ist gekennzeichnet durch zahlreiche schmale Gassen (zwischen 3 und 6,5 m Breite) mit geschlossener räumlicher Wirkung, die aus dem Wechsel von meist giebelständigem Gebäude und raumwirksamen (ca. 1,80 m hohen) Mauern und Toren alter Hofeinfriedigungen resultiert, sowie die Geländemodulation mit Niveauunterschieden bis zu 5,00 m ("Feudenheimer Schweiz") geben diesem "dörflichen" Teilbereich Feudenheims seine wesentliche Prägung.



Pfalzstraße 1928



Eintrachtstraße 2007

Die Gassen des ältesten Ortsbereiches sind durch leichte, dem Geländeverlauf angepasste Richtungsänderungen und gestaffelte Anordnung der Gebäude räumlich differenziert; die übrigen Gassen verlaufen nahezu geradlinig; hier bilden Steigung und Gefälle und Abblockungen räumliche Abschnitte. Zu der Enge der Gassen kontrastierende Aufweitungen zu Plätzen gibt es nur an der Gabelung der Tal-, Weiher- und Eichbaumstraße.

Bauweise	Das typische Gebäude ist das straßenraumbegrenzende, einseitig auf die Grenze gebaute giebelständige Haus mit steilgeneigtem Satteldach.
Gebäudeproportionen	Die Breite der Gebäudefronten variiert zwischen 6 m und 10 m bei einer Höhe von 1 – 2 Geschossen (ohne Kniestock, aber mit ca. 0,50 m Sockel. Daraus ergibt sich eine Front- oder Wandhöhe von ca. 3,30 m bis ca. 6,10 m).
Dachform	Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von über 48° und minimalem Dachüberstand ausgeführt.
Fassadengliederung	Die Fassade ist durch hochformatige Fenster (früher Sprossenteilung!) mit Klappläden und Sandsteingewänden, sowie durch den farblich abgesetzten Sockel gegliedert.
Materialien	Wenige ortsübliche Materialien wurden in einheitlicher Gesamt- und differenzierter Detailgestaltung verwendet: Glattputz, Naturstein für Gewände und Treppen, Holz und rote Tonziegel (früher Biberschwanz).

Entlang der Hauptstraße wurde die ursprüngliche Bebauung im Verlauf dieses Jahrhunderts weitgehend durch neue, oft 3-geschossige traufständige Gebäude ersetzt, so dass hier heute ein heterogenes Nebeneinander verschiedener Bauformen das Bild bestimmt. Aufgrund der starken Überformung und der damit erreichten gestalterischen Eigenständigkeit ist dieser Bereich nicht im Geltungsbereich enthalten. Im übrigen Ortsbereich wurde die Maßstäblichkeit und Homogenität der Bebauung durch einzelne eingestreute Gebäude der späteren Bauepochen nicht wesentlich verändert; erst in jüngerer Zeit gibt es an verschiedenen Stellen Maßstabsbrüche durch traufständige, oft 3-geschossige Gebäude, die die Ausgewogenheit des

Straßenprofils (Gebäudehöhe/-abstand/Straßenbreite)
negativ verändern.

Grün

Der frühere Landschaftsbezug des "Dorfes", als Gegenpol zur kleinteiligen Enge der Ortsanlage, ist durch die nahtlose Anlagerung der Ortserweiterungen nur noch am Nordrand erhalten. Der Mangel an Grün im Straßenraum und öffentlichen Grünflächen wird durch die Hausgärten in den Blockinnenflächen, deren Baumbestand stellenweise in den Straßenraum hineinwirkt, ausgeglichen.

Planungshinweise

Die vorhandene Qualität und der eigenständige Charakter des Ortskerns sollen erhalten werden durch:

1. Erhalt des Straßengerüsts und der räumlichen Wirkung der Straßen.
2. Freihaltung der Blockinnenflächen als begrünte klimatische Ausgleichsflächen.
3. Einpassung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in der typischen Bauweise und mit ortsüblichen Materialien und Stilelementen.

Die extrem uneinheitlichen Grundstücksstrukturen (Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke) sind auffällig. Die Stellung und Anordnung der Gebäude weist einen historisch gewachsenen Dorfcharakter mit überwiegend giebelständiger Bebauung zur Straße hin auf sowie einseitige Grenzbebauung und traufseitig angeordneten Hofflächen, über die sowohl Wohngebäude, als auch Nebengebäude erschlossen sind. Im rückwärtigen Bereich liegt die vielfach sehr tiefe, vielerorts aber auch kaum in Erscheinung tretende Gartenfläche.

Die oftmals sehr kleinen Wohngebäude werden ergänzt durch (ehemals landwirtschaftlich genutzte) Nebengebäude und Anbauten, die sich teilweise bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze erstrecken.

Die charakteristische einseitige Grenzbebauung ist noch überwiegend erhalten. Hierbei führen die meist relativ kurzen und niedrigen Grenzwände, oft noch mit Fenstern, sowie die ortstypischen Materialien und Materialwechsel im Zusammenspiel mit Anbauten und

Nebengebäuden dazu, dass ein abwechslungsreiches und harmonisches Baugefüge entstand, bei dem es auch bei hohen Bebauungsdichten und geringen Abständen nicht zu abweisenden Grenzmauern kommt. Die heute gültigen baurechtlichen Vorschriften führen bei einer solchen Bauweise, gemeinsam mit den regelmäßig größeren (längeren und höheren) Grenzwandflächen und deren einheitlicher Gestaltung (z. B. Putz) und ohne Fenster, auch bei im Einzelfall gelungener architektonischer Durcharbeitung zu gestalterisch problematischen Ergebnissen.

Der Versiegelungsgrad und die Dichte der Bebauung ist, bedingt durch Anbauten, Nebengebäude und Stellplatzflächen teilweise sehr hoch. Die Genehmigung von Bauvorhaben unter Anwendung des § 34 BauGB, als im Zusammenhang bebaute Ortslage, führt langfristig zu einer weiteren Zunahme der Versiegelung.

Die Bausubstanz reicht von sehr schlecht bis zeitgemäß und modern. Aufgrund der noch vorhandenen Anzahl sehr alter und kleiner Wohngebäude ist aber von einer weiter anhaltenden, kontinuierlichen Bautätigkeit auszugehen.

Die Bebauungstiefe liegt allgemein bei 12 bis 15 Metern ab Straßengrenze. Auf einzelnen Grundstücken ist eine Wohnbebauung in zweiter Reihe vorhanden, entweder als selbständiges, frei stehendes Gebäude, oder als Verlängerungsanbau an ein Vordergebäude. Baulücken sind nicht in nennenswerter Anzahl vorhanden.

Die Art der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Sie entspricht in etwa dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die früher in den Nebengebäuden vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen wurden weitestgehend aufgegeben, durch Umbaumaßnahmen in Wohnnutzung oder in Abstell- und Stellplatzflächen umgewandelt.

1.4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind annähernd vollständig in Privatbesitz. Im bebauten Bereich befinden sich die Grünfläche Ecke Kastanienstraße und Querstraße (Flst.Nr. 20417) sowie die Freifläche um die Trafostation in der Hauptstraße (Flst.Nr. 20279) in städtischem Besitz. Nördlich der Feldstraße sind die Flurstücke Flst.-Nrn. 20147, 21149/1, 21141, 21136 und 21135 in städtischem Besitz. Ein Grundstück mit Trafostation ist in Besitz der MVV-Energie.

1.4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird überwiegend durch den Individualverkehr erschlossen. Die Weinberg-, Feld- und Warburgstraße sind mit einer Straßenbreite von über 7,5 m für ein Regelprofil mit getrennten Fußwegen ausreichend dimensioniert. Die übrigen Straßen, das ist der überwiegende Teil des Plangebietes, liegen mit ihren Breiten deutlich unter 7,0 m bis in extremen Lagen unter 3,0 m. Für die reine Verkehrsfunktion sind diese Profile ausreichend. Durch die große Anzahl von Straßenparkern kommt es insbesondere in diesen schmalen Straßen zu problematischen Verkehrsverhältnissen.

Die Straßen mit einer Breite unter 7,0 m sind meist als Mischprofil, d.h. ohne getrennte Fußwege ausgeführt. Radwege, Parkstreifen oder Verkehrsgrünflächen sind in diesem Altortbereich nicht vorhanden.

Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich außerhalb des Plangebietes in der Hauptstraße und der Wallstadter Straße. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt maximal ca. 300 m.

1.4.4 Landschaft und Erholung

Im Plangebiet sind außer einer kleinen, überwiegend privat genutzten Grünfläche an der Hauptstraße sowie einer öffentlichen Grünfläche Ecke Kastanien-, Querstraße keine weiteren Grünflächen vorhanden. Es besteht eine Spielplatzfläche am nördlichen Rand außerhalb des Plangebietes. Die öffentlichen Flächen bestehen damit fast vollständig aus den Verkehrsflächen. Diese weisen, obwohl als Mischverkehrsflächen ausgebildet, keine Aufenthalts und Spielqualitäten auf. Straßenbäume sind ebenfalls nicht vorhanden und könnten bei den geringen Breiten und der direkten Angrenzung der Gebäude an die Straße auch nicht untergebracht werden. Dennoch stellt die dörfliche Charakteristik der Gebäude und die damit verbundene Gestaltung der Straßenräume ein reizvolles anthropogenes Landschaftselement dar.

1.4.5 Naturräumliche Charakteristik, Boden und Wasser

Das Plangebiet ist durch die Siedlungsnutzung überformt. Nennenswerte naturräumliche Charakteristika sind nicht vorhanden.

Der Boden ist durch den vorhandenen Versiegelungsgrad in der bebauten Zone in seinen natürlichen Funktionen stark eingeschränkt. Die Beurteilung und Genehmigung

von weiteren Bauvorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans würde nach dem § 34 BauGB erfolgen, da hier ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt. Eine weitere Verdichtung und Versiegelung wäre daher allgemein zulässig. Nach der Regelung des § 17 Abs. 3 BauNVO wäre eine Verdichtung über die an dieser Stelle aufgeführten Obergrenzen möglich, da das Gebiet bereits vor Einführung der BauNVO am 1. August 1962 überwiegend bebaut war.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Oberflächenwasser wird von den bebauten und versiegelten Flächen in die Kanalisation eingeleitet.

1.4.5 Klima und Luft

Die Wärmeinselintensität fällt im Vergleich zu Vororten vergleichbarer Größe relativ gering aus, obwohl der Versiegelungsgrad im Feudenheimer Ortskern fast durchweg über 80 % liegt. Dass das "Binnenklima" sich dennoch relativ gut darstellt, ist vor allem in den Wechselwirkungen mit den umliegenden Freiräumen Heggewann, Lach und Sichelkrümme begründet. Diese fungieren entweder als Kaltluftentstehungsgebiet oder als Frischluftschneisen. Eine besondere Luftbelastung ist nicht vorhanden.

1.4.6 Flora und Fauna

Aufgrund der dichten Bebauung in der Bauzone und der Nutzung der Freiflächen als Ziergarten ist nur mit einer geringen Artenvielfalt zu rechnen. Es sind keine Funde von schützenswerten Tiere und Pflanzen bekannt.

1.4.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet wurde die Fortschreibung der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen abgeschlossen. Nach neuestem Stand sind im Bereich des Bebauungsplangebietes insgesamt 15 Flächen im Kataster erfasst. Davon wurde für 9 Flächen ein weiterer Handlungsbedarf in Form orientierender Untergrunduntersuchungen festgelegt, da eine Gefährdung insbesondere des Schutzgutes Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die restlichen 6 Flächen besteht lediglich eine Entsorgungsrelevanz, d.h. bei Tiefbaumaßnahmen kann entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfallen. Dies kann erhöhte Kosten verursachen.

Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges blieb Feudenheim weit gehend verschont. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg übernahm 2000 eine Gefährdungsabschätzung durch multitemporale Auswertung von Luftbildern. Dabei wurden 10 Luftbilder im Zeitraum von 1942 bis 1945 geprüft. Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Sprengbomben erkannt. Ein Gebäude Ecke Tal-/Neckarstraße wurde höchstwahrscheinlich durch Brand zerstört. Ansonsten waren keine Gebäudeschäden und Bombentrichter zu erkennen. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand vom 09.06.2005 sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Prüfung kann jedoch nicht als eine Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

1.4.8 Lärm

Bis auf die Belastung durch Verkehrslärm an der Hauptstraße ist das Plangebiet relativ unbelastet. Als starke diffuse Lärmquelle wirkt sich die Autobahn A 6 bis in das Plangebiet aus. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der A 6 wurde geprüft, welche Schallschutzmaßnahmen diese künftige Belastung mindern. Erst bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahme können auch Schallschutzanlagen erstellt werden.

2 Vorhandene planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Die verbindlichen Ausweisungen des Regionalplans Unterer Neckar stehen im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans: Siedlungsbereich Wohnen: *Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktartig auf die Siedlungsbereiche zu lenken. Die Siedlungsbereiche für Wohnen sollen grundsätzlich in fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestellen der Schienenverkehrsmittel angelegt werden (Plansatz 2.3.4). Die künftigen Siedlungsentwicklung im regionalen Maßstab ist auf die in der Raumnutzungskarte festgelegten Siedlungsbereiche (...) zu konzentrieren; hier soll über das Maß der Eigenentwicklung hinaus der Siedlungsflächenbedarf gedeckt werden (...). Außerhalb der Siedlungsbereiche (...) kann die Neuausweisung von Siedlungsflächen außerhalb genehmigter Bebauungspläne in den grundsätzlich freizuhaltenden sonstigen landwirtschaftlichen Bereichen und sonstigen Freiräumen"(...) nur dann erfolgen, wenn*

- *ein unabweisbares Nutzungserfordernis besteht* (Anmerkung: Diese Forderung ist von der Verbindlichkeit ausgenommen);
- *die übrigen Ziele des Regionalplans (...) beachtet werden (Plansatz 2.4.4.1).*

Die regionalplanerische Zielsetzung, über den Eigenbedarf hinaus Siedlungsflächen bereitzustellen, führt gemeinsam mit dem bauleitplanerischen Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen dazu, dass Forderungen nach einer noch weiter gehenden Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Reduzierung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine je Wohngebäude) nicht nachgekommen werden kann.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Das Entwicklungsgebot, die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist beachtet.

2.2 Freiraumsicherungskonzept

(November 1993)

Das im Zuge der Umsetzung des städtischen Freiraumsicherungskonzeptes aufgestellte Landschaftsschutzgebiet "Langgewann" grenzt nördlich an die Theodor-Storm-Straße an und liegt damit ca. 100 m bis 150 m nördlich des Geltungsbereichs.

2.3 Rahmenplan Grünzug Mannheim Nord-Ost

(aufgestellt im November 1991)

Der Rahmenplan sieht für die Ortsränder, u.a. auch für Feudenheim, eine Abgrenzung durch gestalterische Maßnahmen und damit eine eindeutige Definition des Übergangs zwischen Siedlungsbereich und Landschaft vor (Rahmenplan Ziff. 7.3.1). Diesem Ziel dient auch die maßvolle Ausweitung des Geltungsbereiches im Bereich der westlichen Feldstraße bis etwas über die Kreuzung mit der Wartburgstraße hinaus. Der Bereich ist bereits nahezu vollständig bebaut. Laut zeichnerischer Darstellung sollte ursprünglich die Abgrenzung der Siedlungsfläche bis zur Theodor-Storm-Straße erfolgen (Rahmenplan, Plan Nr. 6). Nördlich der Feldstraße, zwischen Höhen- und Brunnenstraße stellt ein markanter Geländeabfall die angestrebte eindeutige Abgrenzung des Siedlungsbereiches vom Freiraum bereits her.

Die Ziele des Bebauungsplans und sein Geltungsbereich stehen daher im Einklang mit den Vorgaben des Rahmenplans Grünzug Mannheim-Nord-Ost.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

(wirksam 15.07.2006)

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird der gesamte Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche bis zum Landschaftsschutzgebiet nördlich der Theodor-Storm-Straße wird als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

(12.05.1992)

Das Modell Räumliche Ordnung weist für den Planbereich Wohnbauflächen sowie die Definition von Ortsrändern und den Erhalt dörflicher Strukturen aus.

Unter anderem in Feudenheim sollen ausgeprägte stadtteilspezifische Siedlungs- und Bauformen in alten Ortslagen erhalten und gepflegt werden (MRO, 3.6).

Die Ziele des Bebauungsplans stehen daher im Einklang mit den Vorgaben des Modells Räumlicher Ordnung.

2.6 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine qualifizierten Bebauungspläne.

Die Bau- und Straßenfluchtenpläne Nr. B 1 von 1899, B 9 von 1912, B 10 von 1913, B 16 von 1916, B 17 von 1926 und B 21 von 1930 überplanen Teile der Altstadt und ändern z.T. bereits vorhandene Baufluchten. In diesen Planungen sind Fluchten erkennbar, um großzügigere Straßenräume zu schaffen. Diese Bau- und Straßenfluchtenpläne gingen idealistisch über den historischen Bestand hinweg. Wenige historische Gebäude hätte somit an der gleichen Stelle wiedererrichtet werden können. Das langfristige Ziel wäre der Ausbau von erweiterten Straßenprofilen mit ca. 7 m bis 8 m, die als getrennte Profile mit Fußwegen und Fahrgasse ausgebildet werden könnten. Gleichzeitig würde der Altstadtcharakter jedoch vollständig aufgegeben werden. Trotz dem mindestens 80jährigen Bestand dieser Planungen wurde keine spürbare Erweiterung der Straßen erreicht. Nur vereinzelt ist eine punktuelle Aufweitung des Straßenraums festzustellen. Die Weiterführung dieser Planungen wurde aufgrund der Unwirksamkeit und aufgrund der geänderten Leitbilder nicht weiter verfolgt, oder nur im Rahmen einer Bewertung nach § 34 BauGB mit herangezogen. Der Bebauungsplan 77.30 ersetzt in seinem Geltungsbereich diese Bau- und Straßenfluchtenpläne.

Das Plangebiet war bereits vor der Einführung der Baunutzungsverordnung am 01.08.1962 überwiegend bebaut. Die Einhaltung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist damit gem. § 17 Abs. 3 BauNVO nicht bindend.

3 Städtebauliche Konzeption

Die Ziele der städtebaulichen Konzeption bestehen vor allem in der Erhaltung der bestehenden und aus städtebaulichen Gesichtspunkten als erhaltenswert eingestuften Strukturen. Die baulichen Aktivitäten in Alt-Feudenheim beziehen sich auf die Erweiterung des vorgefundenen Bestandes oder den Ersatz zugunsten moderner Neubauten. Der Schwerpunkt der Konzeption bezieht sich damit auf die Belange der Stadtgestaltung und die Belange des Wohnens.

3.1 Belange der Stadtgestaltung

Der Altstadtcharakter, geprägt durch die Besonderheiten der Gestaltung, der Proportionen, der Intensität der Nutzung, der Struktur als Einfamilienhausgebiet und der Zuordnung der Funktionen Haus, Hof, Garten auf den Grundstücken steht für die Attraktivität Alt-Feudenheims und machen diesen Stadtteil zu einem begehrten Wohnstandort. Stadtgrundriss und –aufriss sowie die relativ gleichförmig strukturierten Straßenfronten der Grundstücke mit überwiegend einseitiger Grenzbebauung und Giebelstellung zur Straße prägen das Stadtbild und sollen als typische Gestaltungselemente erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Einige architektonische Gestaltungsdetails wie z.B. die hohen, geschlossenen Einfriedigungen, geringe Dachüberstände und der Eingang über den Hofbereich prägen eine gestalterische Identität des Ortsteils und lassen sich ohne Qualitätseinbußen in zeitgemäße Architekturen einfügen.

3.2 Belange des Wohnens

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als Ein- bis Zweifamilienhausgebiet dar. Der Haus – Hofcharakter der historischen Bebauung bietet eine besondere Wohnqualität, die von der üblichen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nicht erreicht wird. Diese Hofbildung führt in Verbindung mit den üblichen, ca. 2 m hohen Einfriedigungen zu abgeschlossenen privaten Außenbereichen vor der Hauptorientierung des Gebäudes. Die wichtigsten Fenster der Wohnräume sind damit auf einen Innenhof bezogen, der von Einblicken geschützt ist. Gleichzeitig bildet das eigene Gebäude die abschirmende Wand für den nächsten Nachbar. Der Grenzabstand zum Nachbar liegt damit vollständig auf einer Seite und kommt der Belichtung des

eigenen Gebäudes zugute. Eine Verringerung des Abstandes würde nicht den Nachbar, sondern die eigene Belichtung und damit Wohnqualität stören. Die geringe Gebäudetiefe des historischen Bestandes verhindert oder minimiert schlecht belichtete und belüftete Bereiche im Inneren des Gebäudes, die z.B. im aktuellen Reihenhausbau eher die Regel sind und technisch gelöst werden müssen. Die Erhaltung der wichtigsten Grundsätze dieser Wohnqualität ist ein Grundkonzept der Bauleitplanung. Es sollen die Festsetzungen gefunden und weiterentwickelt werden, die sich auch mit einer modernen Architektur umsetzen lassen. Eine Mischung mit einer Standardarchitektur (z.B. freistehendes Einfamilienhaus 10 x 10 m) ist jedoch nicht möglich und daher nicht Ziel der Planung. Die gewachsenen Strukturen einschließlich der bereits erfolgten Fehlentwicklungen haben Bestandsschutz, sie sollen jedoch in ihrer störenden Wirkung nicht weiter verfolgt und ausgebaut werden. Geschoßwohnungsbauten lassen sich in der für den Ortsbereich typischen Bauweise nicht realisieren. Diese sollen daher konzeptionell nicht weiter unterstützt werden.

3.3 Belange des Verkehrs

Der historische Stadtgrundriss und damit das bestehende Erschließungssystem soll erhalten bleiben. Die schmalen Straßenräume ohne Trennung der Verkehrsarten, die in ihrer Wirkung durch die direkt angrenzenden Gebäude verstärkt werden, machen den besonderen gestalterischen Reiz der Altstadt aus. Es gab schon um 1900 Überlegungen und Vorgaben die historischen Verkehrsräume zu erweitern. Bis ca. 1930 wurden Bau- und Straßenfluchtenpläne festgesetzt, die eine Aufgabe der Altstadtstruktur zugunsten einer „neuen“ Stadtstruktur mit Straßenräumen mit ca. 8 m Breite bewirken sollten. Das entspräche etwa der Breite von Weinberg- oder Feldstraße. In der ca. 80jährigen Wirkungszeit dieser Planungen konnte die Aufweitung der Straßen nicht umgesetzt werden und in der Verkehrspolitik änderten sich die Paradigmen, die nicht nur die Funktionalität sondern auch die gestalterische Qualität betrachteten. An anderen Stellen wurde eine Verkehrsberuhigung mit Mischverkehrsflächen eingefordert, die in Alt-Feudenheim bereits gegeben war. Die Umsetzung der Bau- und Straßenfluchtenpläne entspricht damit nicht mehr den Zielen der Stadtplanung. Das ungeordnete und übermäßige Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum führt jedoch zu problematischen Situationen.

Mehr Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr als derzeit vorhanden, können nicht geschaffen werden, ohne die Grundriss- und Aufrissstrukturen des Stadtteils zu

zerstören. Die erforderlichen Stellplätze sind daher auf den Grundstücken nachzuweisen.

3.4 Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft

Im Ortsbereich sind vereinzelt noch landwirtschaftliche Betriebe, sowie kleine Handwerksbetriebe und Wirtschaften zu finden. Bei einem neuen Vorhaben muss im Einzelfall geprüft werden, ob sich dieses in die Nachbarschaft einfügt. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen gesichert. Bei Neubebauung sind die Belange der Abfallwirtschaft zu berücksichtigen.

4. Umwelt

Der Geltungsbereich ist bereits fast vollständig bebaut und die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eher einer weiteren Nachverdichtung entgegenwirken. Das Gebiet ist nach § 34 BauGB bebaut und der damit gegebene Zulässigkeitsmaßstab soll nicht wesentlich verändert werden. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren aufzustellen. Das vereinfachte Verfahren bietet den Vorteil, die formellen Ansprüche zu reduzieren. Die Ausarbeitung eines Umweltberichts im Gesamtumfang der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB kann damit entfallen. Die im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung erhobenen Kriterien behalten ihre inhaltliche Relevanz und werden im Zusammenhang mit der Sichtung und Auswertung vorhandener Daten zur Umwelt der Stadt Mannheim wie Isothermenkarten, Oberflächentemperaturaufnahmen, Klimatopkarte, kleinräumige Klimagutachten, Luftreinhalteplan und Altlastenkataster in die Abwägung eingestellt. Die Regelungen des Bebauungsplans zielen auf eine Erhaltung der vorhandenen Qualitäten ab, daher wird von einer geringen Umweltauswirkung bis hin zu einem Schutz der Situation vor weiteren Störungen ausgegangen.

In der Zeit vom 22.09. bis 08.12.1999 wurde für den gesamten alten Ortskern eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Eine wesentliche Umweltrelevanz wurde nicht aufgezeigt. Viele Äußerungen waren eher Hinweise als Bedenken. Eine Kampfmittelprüfung durch Luftbildauswertung wurde durchgeführt und am 09.06.2005 ohne Befunde mitgeteilt.

5 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Für das Gebiet zwischen südlicher Löwenstraße und Kirchbergstraße, Teile der Wartburg-, Wallstadter-, Haupt- und Brunnenstraße (Teilgebiet I) wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse auf das gesamte Plangebiet übertragen werden können.

Im gesamten Plangebiet Alt-Feudenheim sind kaum Möglichkeiten des Aufenthaltes im öffentlichen Raum vorhanden, bis auf eine öffentliche Grünfläche (Kastanien- / Ecke Querstraße mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren. Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit eigenem Garten, Kleinkinder werden daher weitgehend in den eigenen Gartenbereichen spielen.

Der nördlich an das Plangebiet Alt-Feudenheim angrenzende Freibereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist lt. Freiraumsicherungskonzept von Bebauung freizuhalten und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich ist außerhalb des Plangebietes z.B. der Spiel- und Bolzplatz Feldstraße / Ecke Höhenstraße vorhanden.

Zur Erhöhung der Sicherheit, insbesondere für Kinder, wurde die Festsetzung aufgenommen, Eingänge zu den Wohnhäusern im Hofbereich anzuordnen.

6 Abwägung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstiger Planungsinhalte (§ 9 BauGB)

6.1 Grundlagen

Ziel und Vorgehen

Der Geltungsbereich ist im Grunde vollständig bebaut und das Straßennetz ist vorhanden. Die Regelungen des Bebauungsplans werden sich hauptsächlich auf die Neuplanung von Gebäuden bzw., da keine Baulücken vorhanden sind, den Ersatz bestehender Bauten nach deren Abbruch auswirken.

Bestehende Gebäude, die die planungsrechtlichen Vorgaben nicht einhalten, genießen Bestandsschutz solange die Identität des Gebäudes gewahrt bleibt. Nach der Aufgabe des Gebäudes sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für einen Neubau einzuhalten.

Für bauliche Situationen, die eine Anwendung der Festsetzungen aufgrund einer besonderen Situation nicht erlauben, kann im Einzelfall im Wege der Befreiung eine Bebauung ermöglicht werden.

Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bewohner im Plangebiet blieb im Zeitraum von 10 Jahren nahezu unverändert. Von 14 Einwohnern im Jahr 1996 hat sich die Zahl auf 23 Einwohner im Jahr 2006 erhöht. Das ergibt einen Zuwachs von 9 Einwohnern in 10 Jahren und ein Anstieg um ca. 0,5 %. Die Bevölkerungsdichte kann damit als konstant angenommen werden.

Die Bautätigkeit lässt sich nicht so leicht ableiten, da die Vielzahl der in den Akten enthaltenen Bauanträge nur kleinere Um- und Anbauten im Bestand erfasst. Damit sich nur die tatsächlichen räumlichen Veränderungen über einen längeren Zeitraum feststellen lassen, wurde die Stadtkarte 1975 mit dem Stand 2004 überlagert. Die baulichen Veränderungen konnten durch die farblichen Unterschiede abgeschätzt werden. Aus dieser Betrachtung ergeben sich ca. 70 Bauvorhaben von Wohngebäuden, die in dem Zeitraum von ca. 30 Jahren das Ortsbild verändert haben. Das entspricht ca. 15 % der ca. 450 Wohngebäude im Geltungsbereich in einer Generation. Die Zahl der jährlichen ortsbildwirksamen Bauvorhaben liegt nach dieser Abschätzung unter 3 Bauvorhaben pro Jahr.

Der hauptsächliche Regelungsbestand des Bebauungsplans zielt auf diesen gestalterisch wichtigen Bereich ab: Die sehr alten und daher auch sehr kleinen

Wohnhäuser werden abgerissen und diese Flächen neu bebaut. Bei einer frühen Einbeziehung der Vorgaben in die Entwurfsphase lassen sich geeignete architektonische Lösungen finden.

Bauliche Dichte

Das Plangebiet stellt den ältesten Teil Feudenheims dar. Hier hat sich eine bauliche Mischung eingestellt, die zum Teil noch aus der ehemaligen dörflichen Nutzung mit Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb entweder mit einer extensiven Nutzung mit einem hohen Anteil an Nutzgartenflächen oder einer intensiven Nutzung mit Produktionsflächen und großvolumigen Nebengebäuden besteht. Diese Mischung eröffnet einen sehr weiten Bebauungsrahmen, der im unbeplanten Innenbereich maßgeblich ist für die Frage, ob sich ein Neubauvorhaben einfügt und damit bauplanungsrechtlich zulässig ist oder nicht. Die hohe Attraktivität und daraus resultierend auch hohe Grundstückskosten, die sich aufgrund der Entwicklung Alt-Feudenheims zu einem bevorzugten Wohnstandort ergaben, verstärken die Tendenz zu einer erheblichen Nachverdichtung. Dem sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegenwirken. In einigen Bereichen sind noch große, zusammenhängende Freiflächen mit Baugrundstücken über 700 m² vorhanden, die auf eine geringe bauliche Dichte schließen lassen. Dagegen stehen jedoch viele sehr kleine bebaute Grundstücke davon ca. 24 Grundstücke unter 100 m² und ca. 66 Grundstücke von 100 m² bis unter 200 m². Die bauliche Dichte im Geltungsbereich liegt bei durchschnittlich ca. 357 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude. Bei einer Belegung mit nur einer Wohnung entspricht das einer Wohndichte von 28 Wohnungen (WE) je Hektar (ha) und liegt damit bereits über dem Schwankungsbereich der Bebauungsdichte für freistehende Einfamilienhäuser (mit 20-25 WE/ha) in einem Bereich mit Baudichten für verdichtete Wohnformen wie Doppelhäuser oder Kettenhäuser. Die Zahl der Einwohner im Geltungsbereich ist über die letzten 10 Jahre annähernd konstant geblieben und lag im Jahr 2006 bei 2023 Einwohnern. Damit beträgt die Einwohnerdichte ca. 128 Einwohner (EW) / ha. Umgerechnet lebt ein Einwohner auf 78 m² Baugrundfläche. Auch dieser Wert zeigt auf eine bereits verdichtete Bauweise. Mit dem aus der Einwohnerzahl und der Zahl der Gebäude abgeleiteten Wert (2023 EW / 443 Gebäude) von ca. 4,6 Einwohnern je Gebäude (das können neben Mehrfamilienhäusern auch Doppelhäuser oder Hausgruppen sein) kann davon ausgegangen werden, dass die durchschnittliche Nutzung zwischen ein und zwei Wohnungen je Gebäude liegt.

Zu dieser bereits hohen Nettowohndichte kommt, dass durch die geringen Straßenräume und nur sehr kleine öffentliche Verkehrs- und Freiräume mit einem Anteil von nur 14 % (Regelfall Wohngebiet ca. 30 %) die Bruttowohndichte vergleichsweise hoch ausfällt. Der Anteil von öffentlichen Grünflächen ist mit 0,3 % der Gesamtfläche verschwindend gering.

In der Beteiligung wurde, z.B. vom Fachbereich 53 Gesundheit (Schreiben vom 20.01.2006), auf die Bedeutung der noch vorhandenen größeren Blockinnenflächen als Ausgleich für die sonst vorhandene hohe Dichte hingewiesen und die Sicherung dieser Flächen gefordert. Der Fachbereich 51 Jugendhilfe und Sozialplanung bat schon im Vorfeld der Arbeiten im Rahmen der Kinderfreundlichkeitsprüfung (Schreiben vom 25.06.2001) einer weiteren Verdichtung aus Gründen der Sozialstruktur zu entgegnen. Eine weitere Erhöhung der Dichte sieht ebenfalls der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Mannheim (Schreiben vom 30.01.2006) als problematisch an und bittet eine weitere Versiegelung zu verhindern.

Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen jetzt widersprechen. Es kann daher nicht gefordert werden, diese zu entfernen oder zurückzubauen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden, solange die Identität des Gebäudes gewahrt bleibt.

Zum Beispiel kann eine Scheune damit nicht zum Wohnhaus umgebaut werden oder eine Wohnung in Appartements aufgeteilt werden. Die Prüfung und Entscheidung wird jeweils im Einzelfall unternommen und im Genehmigungsverfahren beschieden.

Wenn dagegen ein Gebäude vollkommen neu aufgebaut wird, dann ist es nur unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Selbst wenn ein vorher in entsprechender Form vorhandenes Gebäude ersetzt werden soll.

Befreiung von Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können in ihrer generalisierenden Betrachtung nicht allen Besonderheiten des gewachsenen Bestandes und den unterschiedlichen Grundstücksgegebenheiten im Plangebiet Rechnung tragen. Der Bebauungsplan enthält

daher eine große Anzahl von Ausnahmeregelungen, die diese Besonderheiten berücksichtigen sollen. Trotzdem können besondere Gründe, wie der Höhenverlauf, der bauliche Bestand oder der Zuschnitt des Grundstücks die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Unter dieser Voraussetzung kann die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Darlegung der Befreiungsgründe beantragt werden. Diese Befreiung wird im Einzelfall bei der Baugenehmigung geprüft. Die Abweichung von der „normalen Situation“ ist zu begründen.

Eingriff in das private Grundeigentum - Interessen der betroffenen Eigentümer

Dieser Bebauungsplan beinhaltet keine öffentlichen Planungen (z. B. Bauten, Straßen oder Anlagen), zu deren Erstellung enteignet oder die Bebaubarkeit der Grundstücke eingeschränkt werden müsste.

Einige Festsetzungen sind jedoch geeignet, den Bodenwert zu beeinflussen, wie z. B. die Begrenzung der Wohnfläche je Gebäude (max. Breite, max. Tiefe, max. Höhe), die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude und der Ausschluss von Hinterliegerbebauung.

Die Regelungen des Bebauungsplans wurden so aufgestellt, dass der Bestand weitgehend direkt berücksichtigt wurde oder durch eine Reihe von Ausnahmeregelungen weiterhin genehmigungsfähig bleibt. Bei einigen Gebäuden, die nicht mehr in der gleichen Form genehmigungsfähig wären, wäre zumindest das bestehende bauliche Volumen weiterhin zulässig, wenn auch nicht in gleicher Form und/oder Lage. Die neue Rechtssituation sollte damit weitgehend wertneutral sein. Eine Orientierung an den bisher durch bestandskräftig genehmigte Gebäude erreichten Obergrenzen in der Höhe, im Bauvolumen, der Bautiefe, der Zahl der Wohneinheiten u. a. ist im Falle des Plangebietes Alt-Feudenheim nicht sachgerecht. Die gesunden Wohnverhältnisse könnten nicht gewahrt werden, wenn alle Eigentümer einen zu weitreichenden Rahmen ausschöpfen könnten. Da sich der Bebauungsplan nicht an den vorhandenen Obergrenzen orientieren konnte, entstanden neue Obergrenzen, nach denen einige vorhandene Gebäude oder vorhandene Dimensionen nicht mehr zulässig sein werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, sinnvolle und allgemein gültige Grenzen festzulegen und damit neben der Sicherung der Wohnqualität und der Gestaltung des Stadtteils klare Regeln und gerechte Verteilmaßstäbe für die Nachbarschaften zu setzen. Dies zu erreichen war letztlich auch Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Für einzelne Nutzungen, die sich außerhalb des durch den Bebauungsplan eröffneten Rahmens befinden (z. B. Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen, Hinterliegergebäude, Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen) bedeutet dies, dass diese nach in Kraft treten des Bebauungsplans nicht mehr in der bestehenden Form genehmigungsfähig sind. Das Gebäude besitzt jedoch Bestandsschutz für die genehmigte Nutzung. Bei einem Neubau nach Abriss könnte dagegen nur ein bebauungsplankonformer Bau entstehen.

Hinterliegerbauten, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr genehmigungsfähig. Das bedeutet einen Eingriff in das private Grundeigentum.

Diese Eingriffe in das private Grundeigentum dienen dem Allgemeinwohl, da hier ein allgemeines Interesse an der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse (Reduzierung der baulichen Dichte), an der Eindämmung Verkehrsaufkommens (einschließlich des ruhenden Verkehrs), an der Wahrung des Wohn- und Immobilienwertes (Erhaltung des Straßenbildes und Straßenraumes, der typischen Bauweise und typischer Gestaltungsmerkmale), der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Zahl der Wohneinheiten) und der Sicherung erhaltenswerter Ortsteile besteht. In den im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit kam klar zum Ausdruck, dass eine weitere Verdichtung im Plangebiet unterbunden werden muss. Eine planerische Absicherung aller bereits vorhandenen und künftig nicht mehr zulässigen baulichen Anlagen über den passiven Bestandsschutz hinaus hätte eine massive Ungleichbehandlung der Eigentümer zur Folge gehabt.

6.2 Ableitung der Festsetzungen

Ableitung der Vorgaben aus der Historie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen vorrangig dem Ziel, die besondere Identität des ältesten Stadtteils von Feudenheim zu wahren und zu stärken. Obwohl sich die Besonderheiten noch in jeder Straße finden lassen, zeigt die historische Betrachtung die Zusammenhänge deutlicher auf.

Die älteste stadtplanerische Quelle mit einer klar erkennbaren Darstellung des Siedlungsgrundrisses ist der Gemarkungsatlas 1883 – 1887. Zum Zeitpunkt der

Erstellung dieser Karte war der Ort Feudenheim kaum größer als der heutige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 77.30.



Gemarkungsatlas 1883 – 1889 Übersichtsdarstellung Ortslage Feudenheim

In der Gemarkungskarte sind Wohn und Nebengebäude farbig unterschieden. Die Struktur der Bebauung ist klar ablesbar und gibt ein klares Bild: Die Wohngebäude sind zur Straße ausgerichtet, hauptsächlich giebelständig und stehen direkt an der Straße. Einige Gebäude sind bereits zu dieser Zeit mit ihrer Breitseite zur Straße orientiert und damit traufständig. Diese Gebäude stellen jedoch die Ausnahme dar. Neben den Wohngebäuden befinden sich Nebengebäude auf den Grundstücken. Deren Größe schwankt sehr stark. Von kleineren Schuppen bis zur Scheune, deren Fläche die Grundfläche des Wohngebäudes weit übersteigt, ist alles vertreten. Eine Häufung ist bei den direkt an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden zu finden, die teilweise dann als Querriegel den Hof zum Garten hin abschließen.



Gemarkungsatlas 1883 – 1889 Ausschnitt aus Plan 243

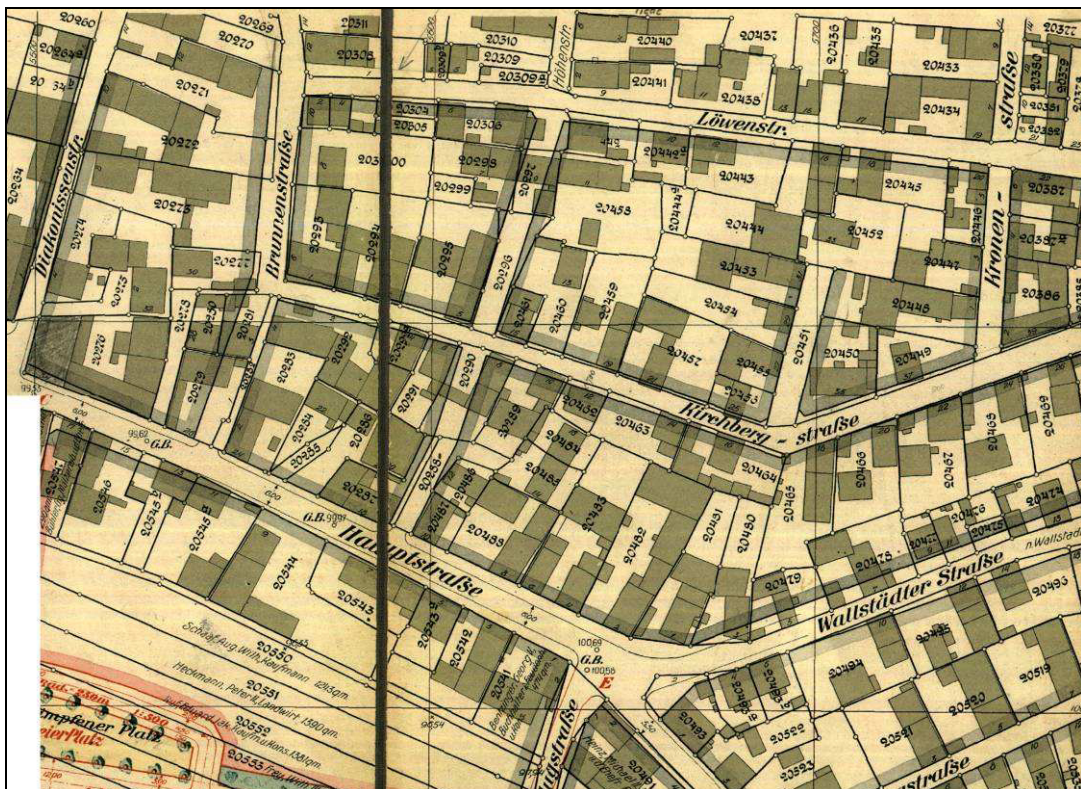
Luftbild 1927 – 1929:

Auch im Luftbild von 1927 – 1929 zeigt sich die Situation noch sehr deutlich. Hier ist die Dachlandschaft klar erkennbar. Im Detail sind kleinteilige Brüche sichtbar, die sich jedoch deutlich der Gesamtstruktur unterordnen. Feudenheim wurde von den Bombardierungen des zweiten Weltkrieges verschont, die baulichen Veränderungen seit diesen Luftaufnahmen sind daher auf die „normale“ Bautätigkeit zurückzuführen.



Luftbild 1927 - 1929

Zum Zeitpunkt der Aufnahme des Luftbildes war schon eine planerische Vorgabe in Kraft, die eine völlige Änderung des Straßenbildes erreichen sollte.



Baufluchtenplan B 9 von 1912 (Ausschnitt)

Baufluchten, wie hier im Baufluchtenplan B 9 von 1912 dargestellt, sollten durch die entsprechenden Auflagen beim Neubau die vorhandenen Straßen erweitern. In diesem Beispiel sollte die Brunnenstraße zur Hauptstraße weitergeführt und eine neue Straße in Verlängerung der Höhenstraße angelegt werden.

Bei dieser Vorgabe war der Wiederaufbau eines bestehenden Gebäudes unmöglich. Bauten, die nach Vorgabe dieser Planung entstanden zeigen das etwas eigentümliche Vorgartenbild. Da die Planung aufgrund der geringen Bautätigkeit nicht in einem ausreichenden Maß umgesetzt werden konnte wurden die Zwischenräume zur Straße weiterhin privat genutzt und wurden nie dem Straßenraum zugeschlagen. Die Baufluchtenpläne werden in neuerer Zeit nur noch in der Betrachtung nach § 34 BauGB mit herangezogen. Als Vorgabe zur Durchsetzung der Erweiterung von Straßenräumen werden diese aufgrund ihrer Funktionslosigkeit nicht weiter angewandt.

Regelungsthemen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zielen auf vier Regelungsgruppen ab:

Die **Erhaltung des Straßenbildes und Straßenraumes** durch Festsetzung von Baulinien, sowie Festsetzung von Wand- und Firsthöhe.

Die **Regelung der baulichen Dichte** und damit Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wird durch Festsetzung einer maximalen Bebauungstiefe, das Maß der zulässigen Überbauung (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude, die Tiefe der Abstandsflächen sowie die Mindestmaße für eine Grundstücksneubildung (Teilung) und die Zahl der notwendigen Stellplätze erreicht.

Die **Erhaltung der typischen Bauweise** wird insbesondere durch die Festsetzungen zur Bauweise bezüglich Breite und Tiefe, aber auch einseitiger Anbau und Hofbildung zum Nachbar geregelt. Die bereits benannten Festsetzungen zur Erhaltung des Straßenbildes unterstützen ebenfalls die Erhaltung der typischen Bauweise.

Auf die **Erhaltung typischer Gestaltungsmerkmale** zielen die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, des Daches und dessen Aufbauten sowie zur Gestaltung der Einfriedigung ab.

Die Intention und Erforderlichkeit der einzelnen Regelungsgruppen soll hier vorab im Zusammenhang erläutert und begründet werden:

Erhaltung des Straßenbildes und Straßenraumes:

Das Straßenbild in Alt-Feudenheim ist im Zusammenhang mit der typischen historischen Bauweise das prägende Element, das die Eigenart des Planungsgebietes ausmacht. Die oft schmalen Straßenräume ohne Trennung der Verkehrsarten weisen einen dörflichen Charakter auf. Die Bauweise, ohne Vorgarten direkt an die Straße anzubauen, verstärkt den Eindruck der engen Straßenräume.

Die ab ca. 1900 verfolgte Planung (wie bereits erwähnt Baufluchtenpläne oder informelle Planungen), den Straßenraum aufzuweiten führte aufgrund der geringen Bautätigkeit nicht zu einem sichtbaren Erfolg. Diese Praxis wurde ohne erkennbares Datum eingestellt. Im Zusammenhang mit dieser Planung erklären sich jedoch die Rücksprünge einiger „Neubauten“ von der regulären Straßenkante um ca. 0,5 m bis 1 m.

Der Ersatz von Altbauten durch Neubauten die zur Einhaltung der Abstandsflächen von unmaßstäblich großen Gebäuden von der Straße abrücken oder einen untypischen Vorgartenbereich bilden, laufen dem Erhaltungsziel entgegen und sollen durch Regelungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung von Baulinien bzw. (falls ein Rücksprung aufgrund eher uneinheitlicher Ausrichtung verträglich ist z.B. am Paulusberg) von vorderen Baugrenzen sichert das Ziel, die bestehenden Baufluchten zu erhalten. Die Dimensionen der angrenzenden Gebäude und damit die Proportionen des Straßenraumes werden durch die Festsetzung einer aus städtebaulicher Sicht maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die realisierbare Geschossigkeit liegt je nach Breite des Straßenraumes bei ca. 1 bis 2 Vollgeschossen. Mit der überbaubaren Grundfläche von 8 x 14 m im Regelfall ist die Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ausreichend bemessen.

Die Festsetzungen zur Erhaltung des Straßenbildes und Straßenraumes schreiben weitgehend den vorgefundenen Bestand fest und bieten für die meisten vor ca. 50 Jahren gebauten Wohnhäuser noch Erweiterungsmöglichkeiten. Gerade für die ältesten und kleinsten Gebäude steht die Sanierung an. Viele dieser Gebäude sind selbst als Einfamilienhaus zu klein und werden daher voraussehbar nicht in der Bausubstanz saniert, sondern abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans hier restriktiver sind als die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB, stellen diese durch die Wahrung der Qualität des Ortsteils und die Erhaltung der Wohnqualität eine Unterstützung der privaten Interessen dar.

Bestehende Bauten, die aus diesem Rahmen fallen genießen Bestandsschutz. Darunter fallen insbesondere neuere Bauten ab ca. 1960. Bei der Aufgabe der Bebauung mit anschließendem Neubau muss sich der Neubau in das aufgestellte Regelwerk einfügen.

Besonderes Ensemble in der Pfalzstraße

Das Prinzip - Wohnbebauung an der Straße und Nebengebäude als Querriegel zum Garten - wird durch ein historisches Ensemble in der Pfalzstraße 9 / 11 / 13 umgekehrt. Hier stehen einige Scheunen giebelständig zur Straße während die Wohngebäude gemeinsam mit weiteren Nebengebäuden eine durchgehende zweite Reihe in ca. 15 m Abstand zur Straße bilden. Für die Bauleitplanung warf sich hier die Frage auf, ob dieser Zustand besonders berücksichtigt und festgesetzt werden soll oder die sonst vorherrschende Typik auch auf diesen Bereich übertragen wird. Da der Bebauungsplan die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz der ortsbildprägenden Scheunen nicht fordern kann, sondern nur die Dimensionen von Neubauten steuern kann, war die Frage ob hier bei einem Neubau eine besondere Gestaltungsform entstehen soll.

Die bestehenden, durch Scheunen gebildeten straßenseitigen Raumkanten sollen auch im Falle einer Neubebauung erhalten bleiben. Ein Rücksprung des Baufensters von der Straßengrenze, dem Bestand folgend, hätte genau die Umkehr von der Erhaltung der Raumkanten bewirkt. Durch die Festsetzung des Baufensters entlang der Straße folgt der Bebauungsplan an dieser Stelle nicht der bestehenden Wohnbebauung. Die bestehenden Scheunen stellen jedoch bereits in etwa die Kanten und Volumen dar, die in der Zukunft durch eine Wohnbebauung gebildet werden können. Bei einer Wohnbebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes müsste die rückwärtige Wohnbebauung nicht abgerissen werden, wenn die Grundstücksgröße für beide Bauten ausreichend ist. Diese bestehende Wohnbebauung genießt weiterhin Bestandsschutz, so dass diese drei Grundstücke eine höhere Ausnutzung als andere erreichen können. Hier verhält es sich jedoch wie bei anderen Grundstücken, die bereits rückwärtige Scheunen als Wohngebäude ausgebaut haben. Die weiter unten zur Hinterliegerbebauung erläuterte Störung der Wohnruhe im Hofbereich des Straßengebäudes wird auch hier eintreten.

Es wird kein bestehendes Gebäude an der Straße abgewertet, sondern der Eigentümer kann entscheiden, ob er einen Neubau mit entsprechenden Einschränkungen durch seinen sonstigen Bestand erstellt, oder auf die rückwärtigen Bauten verzichtet und damit die Wohnqualität seines Neubaus hebt.

In der Aufstellungsphase zum Bebauungsplan wurde ein Testentwurf für das Grundstück Pfalzstraße 13 erstellt. In diesem Entwurf lässt sich das Grundstück in zwei Baugrundstücke teilen, die beide mit einem Einfamilienhaus nach den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut werden. Das nördliche Gebäude nähert sich an das Volumen

der bestehenden Scheune an, mit architektonischem Geschick könnten sich Teile der Bausubstanz der bestehenden Scheune in einen Neubau integrieren lassen.

Regelung der baulichen Dichte

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Wohndichte stabilisieren und einer weiteren Verdichtung entgegenstehen damit keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Neben diesen Festsetzungen zur Wohndichte regeln die im weiteren Text aufgeführten Festsetzungen zur Bauweise deren Eigenschaften, die eine kompakte Bauweise unter Berücksichtigung der Belichtung und Privatsphäre erlauben.

Die gewählten Regelungen zur baulichen Dichte verfolgen grundsätzlich drei Aspekte:

1. Das prozentuale Verhältnis der zulässigen Bebauung zu verbleibenden unbebauten Flächen wird durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GRZ) geregelt. Da sich einige Grundstücke sehr tief in die Blockinnenbereiche ziehen, soll zusätzlich die Festsetzung einer Bauzone, gestaffelt mit einer Bebauungstiefe für das Wohngebäude und einer Bebauungstiefe für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen die Freihaltung der Blockinnenbereiche sichern.
2. Die Belichtung und Belüftung der einseitig angebauten Hauptgebäude wird durch die Erhöhung der erforderlichen Abstandsfläche als örtliche Satzung gesichert.
3. Einer Erhöhung der Wohndichte, z.B. durch Neubau oder Teilung bestehender Gebäude in Appartements und den Folgeerscheinungen einer hohen Wohndichte durch eine große Anzahl abgestellter Fahrzeuge im Straßenraum sollen die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude und die Einforderung einer erhöhten Zahl notwendiger Stellplätze je Wohnung entgegengewirkt werden. Die weitere Aufteilung bestehender größerer Grundstücke wird durch Festsetzung einer Mindestgröße und -breite von Grundstücken in verträgliche Schranken gestellt.

Hinterliegerbebauung

In der Beteiligung wurde eine Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke als Schlüssel der Bebaubarkeit eingefordert, da der Bebauungsplan nur eine Bautiefe ab der Grenze zur Straße zulässt. Für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist die durch bestehende Verkehrsflächen erschlossene Zone maßgebend. Neben den erwähnten großen Grundstücken gibt es auch kleinere, aber sehr schmale Grundstücke, die damit nicht die bauliche Ausnutzung ergeben, die man aus der Größe ableiten könnte. Insbesondere zwischen der Pfalzstraße und der Diakonissenstraße besteht damit eine größere zusammenhängende Gartenzone, die nicht baulich durch Hinterliegerbebauung

ausgenutzt werden kann. In diesem und einigen anderen Bereichen wurde das Potential der Bebauung in zweiter Reihe geprüft. Da für diese Bebauung eine eigene Erschließung nicht realisierbar ist, müsste jedes Gebäude über den Hof des an der Straße liegenden Gebäudes erschlossen werden. Die Wohnqualität der besonderen Bauweise in Alt-Feudenheim liegt jedoch gerade darin, dass sich die breite Fensterfront zum eigenen Hof öffnet. Dieser ist durch die geschlossene Rückseite des nächsten Gebäudes und das Hoftor zu einem privaten Bereich abschließbar. Wenn gerade dieser Hof jetzt als Zufahrt für den Hinterlieger und damit als öffentlicher Bereich genutzt wird, wird das an der Straße liegende Gebäude deutlich abgewertet. Mit diesem Verlust an Wohnwert wird in der Regel eine Abwertung des Straßengebäudes verbunden sein, der wiederum eine nicht hinzunehmende Verschlechterung des Ortsbildes durch mangelnden Unterhalt bewirken wird.



Blick in einen Hof mit einem Wohngebäude, das die ehemalige Scheune ersetzt

Neben den Problemen mit der Erschließung ist das Ziel, die bauliche Dichte zur Erhaltung der Wohnqualität nicht weiter zu erhöhen, ein Grund zum Ausschluss der Hinterliegerbebauung.

Scheunenausbau

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, die wenigen noch vorhandenen Scheunen zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen, die mit geringsten Änderungen an der

Bausubstanz eine sinnvolle Weiternutzung ermöglicht. Die Leichtbauweise der Scheunen mit entsprechend schwachen Fundamenten, großen Dimensionen und fensterlosen Fassaden führt dazu, dass sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine sinnvolle Weiternutzung anbietet.

Eine vollständige Umnutzung in ein Wohngebäude wäre unter Erhaltung der Bausubstanz kaum möglich. Der Regelfall in der Vergangenheit war der Abriss des Bestandes und die Erstellung eines Neubaus in ähnlicher Dimension und Lage. Die Ersetzung eines baulichen Volumens durch ein fremdes Gebäude kann nicht den dörflichen Charakter und das Erscheinungsbild bewahren.

Da der Bebauungsplan nur planungsrechtliche Rahmen (z.B. bauliches Volumen) festsetzen kann, ist auf diesem Wege die Erhaltung besonderer Gebäude nicht möglich. Wenn es über den Bebauungsplan nicht gesichert werden kann, möglichst viel der Bausubstanz und Identität der Scheunen zu erhalten, überwiegen die Bedenken, die bereits zur Hinterliegerbebauung ausgeführt wurden, wie die Minderung des Wohnwertes des Vordergebäudes.

In Alt-Feudenheim steht kein Gebäude unter Denkmalschutz, daher ist die Erhaltung von einzelnen Scheunen in ihrer Bausubstanz oder Ensembles durch eine denkmalrechtliche Gesamtanlagen-Schutzverordnung (wie in Seckenheim) nicht möglich. Die ausschließliche Sicherung der Scheunen über den Bestandsschutz bietet die Möglichkeit, jedes einzelne Vorhaben in einer Einzelfallentscheidung auf eine mit der Identität des Gebäudes vereinbare Nutzung und Gestaltung zu prüfen. Falls keine verträglichen Lösungen gefunden werden, ist gleich der Gewinn von Freiräumen den Verzicht auf die Scheunen aus.

Erhaltung der typischen Bauweise

Auch wenn kein Straßenzug ohne eine Überformung durch Gebäude verschiedener Architekturepochen geblieben ist, lässt sich eine typische Bauform eindeutig herauslesen. Diese für Alt-Feudenheim typische Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung und einem daher schmalen und über den eigenen Hof belichteten Gebäude bietet auch aus heutiger Sicht wesentliche Qualitätsmerkmale auf. Durch den Abschluss der im Erdgeschoss angrenzenden Hoffläche durch die Nachbarwand und das Hoftor entsteht eine geschützte, private Fläche, die bei der heute üblichen Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand nie erreicht wird.

In einer Reihe von Testentwürfen auf unterschiedlichen real vorkommenden Grundstückszuschnitten wurde geprüft, ob sich die historische Bauweise unter aktuellen

Ansprüchen realisieren lässt. Standardgrundrisse von freistehenden Einfamilienhäusern gehen von einer umlaufenden Belichtung aus und können nicht genutzt werden. Die Grundrisse von Reihenhäusern würden dagegen die Belichtungsmöglichkeiten nicht ausreichend nutzen. Wichtig im architektonischen Entwurf für die typische Alt-Feudenheimer Bauweise ist es, dass die Belichtung und die Erschließung vom Hof und damit von der längsten Gebäudeseite erfolgt. Es lassen sich damit großzügige und qualitätsvolle Wohnräume schaffen, erst unterhalb einer Gebäudebreite von 6 m müssen möglicherweise Einschränkungen oder architektonische Kompromisse hingenommen werden. Deutliche Schwierigkeiten bietet diese Bauform beim Aufbau von Mehrfamilienhäusern oder gleichwertigen Zweifamilienhäusern. Diese Bauformen sind jedoch nicht planerisches Ziel und ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung lässt sich problemlos realisieren.

In der Aufstellungsphase des Bebauungsplans wurden einige Bauvorhaben genehmigt, die den Regelungen des Bebauungsplans entsprechen. Einige davon als Ausnahme von der seit 2004 geltenden Veränderungssperre. Die Beratungen zu diesen Vorhaben zeigten, dass unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans ein aktueller architektonischer Entwurf möglich ist und der Bau sich im normalen wirtschaftlichen Rahmen realisieren lässt.



Bauvorhaben in Alt-Feudenheim bei Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorher / nachher
Bau 2007

Dass die Annahmen des Bebauungsplans nicht realitätsfremd und unwirtschaftlich, sondern für einen breiten Markt tauglich sind, zeigt ein Fertighausangebot eines renommierten Anbieters unter dem Stichwort Generationenhaus. Auf einer Grundfläche von 8 m x 14 m (Regelfestsetzung B-Plan) wird ein Haus mit einer Einliegerwohnung von ca. 38 m² im Erdgeschoss und einer Hauptwohnung (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit ca. 140 m² realisiert. Das Dach sitzt dabei ohne Kniestock auf dem

Erdgeschoss auf, sogar die geringste, im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe mit 3,8 m wäre für dieses Vorhaben ausreichend.

Die Festsetzungen, die diese Bauweise einfordern und auch in Bezug auf die Landesbauordnung zulassen, sind im Wesentlichen unter der Überschrift besondere Bauweise zusammengefasst. Diese Festsetzungen schreiben den einseitigen Anbau, eine maximale Breite von 8,0 m und eine maximale Länge von 14,0 m vor. Weiter unterstützende Festsetzungen sind durch die Wandhöhe und die Festsetzung der Abstandsfläche gegeben. Eine Reihe von Ausnahmeregelungen sichert, dass diese Bauweise trotz der gewachsenen und teilweise sehr ungünstigen Grundstückszuschnitte realisierbar ist. Erst wenn jeweils die Regelbebauung nicht mehr sinnvoll erstellt werden kann, wird auf die Einhaltung einzelner Elemente verzichtet.

Erhaltung typischer Gestaltungsmerkmale

Einige Gestaltungsmerkmale machen den besonderen Reiz und die Wiedererkennung des Stadtteils aus indem sie sich von der sonst allgemein üblichen Architektur absetzen. Einige dieser Merkmale, die auch einer zeitgemäßen Architektur nicht entgegenstehen, sollen durch gezielte Festsetzungen erhalten werden. In dieser Gruppe sind aber auch Vorschriften enthalten, die sich gegen allgemeine gestalterische Fehlentwicklungen wenden, die in Alt-Feudenheim erkennbar sind oder vorstellbar wären.

Zur Gruppe der gestalterischen Besonderheiten zählen insbesondere die Einhaltung der geringen Dachüberstände, der Eingang von der Hofseite und nicht von der Straße, die hohe Einfriedigung und die Tiefe der Abstandsflächen, die als Hof ausgebildet ist.

Zu den allgemeinen gestalterischen Regeln zählen dagegen insbesondere die Regelungen der Farb- und Materialgestaltung der Dächer, die Dachneigung und weitere Proportionsregeln z.B. zu den Dachaufbauten.

Sonstiges - Personenaufzug

Im Beteiligungsverfahren wurde der Anbau eines Personenaufzuges an ein Mehrfamilienhaus zum barrierefreien Zugang der Dachwohnung thematisiert. Zum Anbau von Aufzügen gibt es keine speziellen Regelungen im Bebauungsplan, aber auch keine Privilegierung. Es gibt in Alt-Feudenheim ausreichende Kapazitäten zur Schaffung von behindertengerechtem (=barrierefreien) Wohnraum, da die Gebäude maximal 2 Geschosse und nur vereinzelte Ausnahmefälle mehr Geschosse haben. Damit liegt mehr als 50% der Wohnfläche im Erdgeschoß und ist ohne technischen Aufwand

barrierefrei zu erschließen. Aufgrund der Ausfallsicherheit, Kosten und natürlich gestalterischen Aspekten ist diese Erschließung gegenüber technischen Systemen vorzuziehen.

Der Anlass der Anregung ist jedoch der Wunsch, eine Dachgeschoßwohnung behindertengerecht auszugestalten. Wenn sich dieses Vorhaben in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfügen würde, wäre es auch genehmigungsfähig. Da sich das bestehende Gebäude jedoch mit seinen Dimensionen weit über den gesetzten Grenzen befindet, ist hier der Bestandsschutz ausschlaggebend.

Zur Realisierung des besonderen Wunsches gibt es verträglichere Alternativen.

Die beantragte Lösung, den Aufzug außen an das Treppenhaus anzuschlagen ist die einfachste, aber gestalterisch problematischste Lösung, da hier ein technisches Bauwerk über alle Geschosse die vom Straßenraum direkt einsehbare Fassade beeinträchtigt. Die Nachrüstung des Gebäudes durch einen innenliegenden Aufzug oder ein Treppenlift wären die aus gestalterischer Sicht optimalen Lösungen. Falls diese Lösungen nicht durchführbar sind, könnte auch die Anbringung eines Aufzuges an einer nicht von der Straße aus einsehbaren Stelle geprüft werden.

6.3 Einzelne Festsetzungen

Im Folgenden sind die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet:

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

Baugrenze

Begründung:

Die typische Bebauung Alt-Feudenheims ist in der Regel mit der Giebelwand direkt an die erschließende Straße angebaut und verläuft bis in die Tiefe des Grundstücks. Bei den schmalen Gebäuden Alt-Feudenheims mit ca. 8 m Giebelbreite oder weniger liegt diese Bautiefe meist bei ca. 12 m bis maximal 14 m. Über Testentwürfe mit dieser überbaubaren Fläche wurde nachgewiesen, dass sich zeitgemäße Bauformen und den aktuellen Anforderungen an Grundrisseinteilung und Wohnraumgrößen entsprechende Wohnungen innerhalb dieser Baufläche realisieren lassen. Eine Baugrenze, die den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet, darf auch nicht durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Baulinie

Begründung:

Die ortsbildprägenden Baufluchten entlang der bestehenden Straßen sollen erhalten bleiben. Die Neubauten oder im Ersatz bestehender Bauten erstellten Gebäude halten bis auf geringfügige Ausnahmen bisher diesen Grundsatz ein. Die Festsetzung einer Baulinie soll dies in Zukunft sichern. Die Besonderheit ist dabei, dass die Gebäude jeweils nur mit ihrer Schmalseite und nicht mit ihrer längsten Seite an die Baulinie angebaut werden müssen. Dies hängt damit zusammen, dass die Gebäude zwar an die Straße angebaut werden, die Hauptorientierung der Gebäude ist jedoch der Hof der durch den Abstandsbereich zum nächsten Gebäude gebildet wird. Das planerische Ziel der Festsetzung der Baulinie ist es insbesondere, dass kein Zwischenraum zwischen der Straße und dem Gebäude besteht und die lineare Ausrichtung entlang der Straße gewahrt bleibt. So können Abweichungen möglich sein, z.B. dass das Gebäude nicht genau auf der vermessungstechnischen Grenze zwischen Straße und Grundstück liegt, sondern der Zwischenraum zwischen Gebäudekante und Straße dem Straßen- oder Gehwegbelag angepasst wird und die Straßenflucht weitgehend eingehalten wird. Ein Überschreiten der Baulinie in den Straßenraum ist auch nicht für untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Weitere Ausnahmen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt (z.B. für große Winkel zwischen den seitlichen und den vorderen Grundstücksgrenzen).

Wandhöhe

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe entspricht in ihrer Definition der nach Landesbauordnung für die Berechnung der Abstandsflächen gebräuchlichen Wandhöhe. Das ist also die Höhe zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut als obere Grenze. Im Gegensatz zur Begrenzung der Wandhöhe durch die nachzuweisenden Abstände nach LBO und der Abstandsflächen nach der örtlichen Bauvorschrift zu diesem Bebauungsplan nach § 74 LBO stellt die Festsetzung der Wandhöhe im Bebauungsplan eine stadtplanerische Vorgabe durch den jeweils eingetragenen Maximalwert dar.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO, die sich ebenfalls aus der Wandhöhe berechnen, ist unabhängig von der Festsetzung der maximalen Wandhöhe im Bebauungsplan nach der beantragten Höhe zu berechnen und zu sichern. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhen lassen sich in den Fällen nicht

erreichen, wenn z.B. zu geringe Grundstücksbreiten den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen nicht gestatten. Es müssen also alle, sich auf die Zulässigkeit der Wandhöhe auswirkenden Regelungen erfüllt werden. Die am meisten einschränkende Regelung setzt damit die Obergrenze.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Begründung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Künftige Bauvorhaben müssen sich gem. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese entspricht in den überwiegenden Teilen des Plangebietes der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, sodass sich die Zulässigkeit bezüglich der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach § 4 BauNVO richtet.

In der Vergangenheit sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Nutzungskonflikte bekannt geworden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich dieses Instrumentarium (§ 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) auch weiterhin sachgerecht anwenden lässt.

1 Maß der baulichen Nutzung

Begründung:

Ausgangspunkt der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung war zunächst der Straßenraum und seine Breite in Höhe des Baugrundstücks. Vom ursprünglichen Plan, die zulässige Wandhöhe individuell für jedes Baugrundstück zu bestimmen, wurde abgerückt, da die überwiegend uneinheitlichen Straßenbreiten zu erheblichen gestalterischen Unverträglichkeiten geführt hätten. Aus diesem Grunde wurden die tatsächlichen Straßenbreiten zunächst in sehr engen Abständen ermittelt. Anschließend wurden die Straßen auf dieser Grundlage und dem Planungsziel, zur Erreichung eines ausgewogenen Straßenbildes maximal 75 % der Straßenbreite als Wandhöhe zuzulassen, in Straßenkategorien eingeteilt. Die Straßenkategorien spiegeln sich in der baufeldweise eingetragenen Festsetzung zur Wandhöhe wider. Diese aus stadtplanerischen Aspekten festgesetzte maximale Wandhöhe ersetzt nicht den Nachweis der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung. Falls die Flächen nicht ausreichen, kann die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe nicht ausgenutzt werden.

Da an zahlreichen Kreuzungen Straßen unterschiedlichster Kategorie aufeinander treffen, wurde für die hier gelegenen Eckgrundstücke eine Mittelung der Höhen erforderlich, um große Maßstabssprünge und damit Brüche im Höhengefüge zu vermeiden.

1.1 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1.1 Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m. Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Begründung:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird indirekt durch die Festsetzung der Wandhöhe und der Gebäudebreite, sowie durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO in Verbindung mit der Dachneigung beschränkt. Damit in Grenzfällen, z.B. bei den Bautypen mit hoher Wandhöhe mit einem steilen Dach, gegebenenfalls unter Ausnutzung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudebreite von 8,5 m keine untypisch hohen Gebäude entstehen, wurde diese Obergrenze als "Notbremse" aufgenommen.

1.1.2 Die zulässige maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Wandhöhe wurde Straßenabschnittsweise aus den vorhandenen Straßenbreiten abgeleitet. Die jeweils gültige Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Wandhöhe soll für die Straßenabschnitte aus städtebaulichen Gründen eine Obergrenze der Bauhöhen setzen.

*1.1.3 **Ausnahme:** In den Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe unterhalb bis maximal 4,5 m ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis zum arithmetischen Mittel der beidseitig angrenzenden Gebäude und einer Obergrenze von 4,5 m zulässig.*

Begründung:

Gerade in einigen der älteren Bereiche Alt-Feudenheims, wie der Paulusbergstraße und der Kirchbergstraße sind aufgrund der engen Straßen maximale Wandhöhen von bis herunter auf 3,8 m festgesetzt. Diese Einschränkung führt in Bereichen die insgesamt bereits höher bebaut sind zu einer übertriebenen Einschränkung. Es wurde daher als Ausnahme ermöglicht, den Umbau oder Neubau an den beiden angrenzenden Gebäuden zu orientieren. Dabei werden die Wandhöhen der beiden Nachbargebäude festgestellt und arithmetisch gemittelt und ergeben damit das zulässige Maß. Mit einer annähernd zweigeschossigen Bauweise und ca. 160 m² Wohnfläche ist jedoch die

Dimension eines großzügigen Einfamilienhauses bei einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m erreicht. Oberhalb von 4,5 m Wandhöhe wird daher keine Ausnahme gewährt. In diesen Fällen ist die städtebauliche Zielvorgabe zumutbar.

1.1.4 Bezugshöhe:

Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhe ist die Höhe der tatsächlichen Straßengrenze in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Begründung:

Der Bezug der Höhenfestsetzung ist jeweils der angrenzende Straßenraum, da bedingt durch die bewegte Topographie keine absoluten Bezüge hergestellt werden können,

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ 0,6 ist zulässig.

Begründung:

Die Festlegung der zulässigen überbaubaren Grundfläche orientiert sich mit 0,4 an den Grenzen von § 17 BauNVO. Die überbaute Grundfläche des Bestandes weist extreme Unterschiede auf. In Alt-Feudenheim wurde weniger in die Höhe gebaut, der Bestand weist somit eine eher hohe überbaute Grundfläche auf. Insbesondere die Zonen innerhalb einer Tiefe von 14 m vom Straßenrand sind dabei sehr dicht bebaut, so dass bei kleinen Grundstücken oder Grundstücken mit geringer Tiefe diese Grenzen im Bestand überschritten werden.

Bei einigen großen Grundstücken liegen wesentliche Flächenanteile im Inneren der Baublöcke. Auf diesen Flächen kann die GRZ problemlos eingehalten werden. Hier wird dagegen nur die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenze die bauliche Nutzung des Grundstücks einschränken.

1.2.2 Ausnahme: *Bei Baugrundstücken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden und eine Größe unter 280 m² bis 200 m² haben: Eine Überschreitung der*

maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ 0,7 ist zulässig.

Begründung:

Die beengten Verkehrsverhältnisse in den Straßen Alt-Feudenheims erfordern die Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken. Bei der typischen und durch den Bebauungsplan festgesetzten Bauweise müssen Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück untergebracht werden. Die nach BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten reicht bei kleineren Grundstücken daher nicht aus und wird durch diese Festsetzung erweitert.

1.2.3 Ausnahme: *Bei Baugrundstücken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden und*

- *eine Größe unter 200 bis 150 m² haben: Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 80 m², die maximal zulässige Geschossfläche 120 m². Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ 0,8 ist zulässig.*
- *eine Größe unter 150 bis 100 m² haben: Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 60 m², die maximal zulässige Geschossfläche 90 m². Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ 0,8 ist zulässig.*

Begründung:

Die bestehende Aufteilung der Grundstücke weist extrem kleine oder große Grundstücke auf. Damit kleine Grundstücke unter 200 m² bis mindestens 100 m² bebaubar sind, wurde mit dieser Festsetzung eine Mindestbebauung in zwei Größenschritten ausnahmsweise ermöglicht. Die meisten vorhandenen kleinen Baugrundstücke sind bereits bebaut und diese Ausnahmeregelung ermöglicht daher überwiegend einen Neubau in ähnlicher Dimension. Die Regelung zur Überschreitung der GRZ folgt dem oben genannten Grundsatz, die Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen und hält dabei eine Mindestfläche von 20% des Grundstücks frei.

2 Bauweise und Gebäudetypen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Zulässig ist die Einzelhausbebauung. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

Begründung: Der ortstypische Einfamilienhauscharakter soll erhalten bleiben. Die besonderen Bauformen einer verdichteten Einfamilienhausbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern fügen sich nicht in das Erscheinungsbild ein und werden, falls sie nicht bereits durch die Festsetzung der Bauweise ausgeschlossen sind hiermit ausgeschlossen werden.

2.2 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudebreite von 8,0 m und einer maximalen Länge von 14,0 m.

Die Gebäude sind auf einer seitlichen Baugrundstücksgrenze ohne Abstandsflächen zu errichten. Anzubauen ist an die Baugrundstücksgrenze, an der noch kein Hauptgebäude angebaut ist.

Begründung:

Die in Alt-Feudenheim typische Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung mit einem breiten Hof zur nächsten Nachbarwand. Die Festsetzung der einseitigen Grenzbebauung ermöglicht es den Bestand mit Neubauten entsprechend zu ergänzen oder bei dem Ersatz eines bestehenden Gebäudes dieses in gleicher Form wieder zu errichten. Da Alt-Feudenheim fast vollständig bebaut ist und sich damit künftige Bauvorhaben auf die Schließung von Baulücken und den Ersatz bestehender Bauten erstrecken werden, gibt der jeweils vorhandene Bestand die Seite vor, an der angebaut werden muss. Bei dem eher seltenen Fall, dass beide Grenzen unbebaut sind, ist die Wahl der anzubauenden Grenze freigestellt. Die Gebäudebreite und Bautiefe entspricht dieser besonderen Bauform, die hauptsächlich über den eigenen Hof und damit über eine geschützte Privatsphäre belichtet wird. Damit der unbelichtete Wohnbereich in der Nähe der Grenzwand möglichst klein ausfällt, sind die bestehenden Gebäude in dieser Richtung nicht sehr tief. Als maximale Breite unter diesen Aspekten wird eine Breite von 8,0 m angesehen.

2.3 Ausnahme: *Überschreitungen der maximalen Gebäudebreite sind in den folgenden Fällen ausnahmsweise zulässig:*

- *bis zu einer Gebäudebreite von 8,5 m bei einer Grundstücksbreite an der Straße von mehr als 16,0 m.*
- *bis zu 1,5 m für die Errichtung von seitlichen Anbauten mit Satteldach oder Schleppdach auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge im Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßengrenze. Ein Schleppdach ist ein zum First des Hauptgebäudes ansteigendes Pultdach. Die Firsthöhe des seitlichen Anbaus muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes um mindestens ein Drittel der Dachhöhe unterschreiten.*

Begründung:

In zwei Fällen sollen Überschreitungen der maximalen Gebäudebreite ausnahmsweise zugelassen werden. Die erste Überschreitungsoption soll eine geringfügig höhere Ausnutzung von sehr breiten und damit gut belichteten Grundstücken ermöglichen. Wenn die Grundstücke an der Straße breiter als 16 m sind kann die zulässige Breite um 0,5 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete seitliche Anbauten und für eingeschobene Treppenhäuser in Form eines Zwerchhauses werden Ausnahmen gewährt. Die Anbauten müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straße einhalten um das typische Hofgefüge nicht zu stören. Durch die besondere Bauart mit einseitigem Grenzbau bedingt, liegt das Treppenhaus zur Vermeidung längerer Flure sinnvollerweise in Gebäudemitte. Die Fläche des Treppenhauses trennt hier jedoch die Raumnutzung auf. Damit die Möglichkeit geschaffen wird, im Bereich des Treppenhauses nutzbare Räume zu schaffen oder das Treppenhaus von außen an das Gebäude heranzuführen (z.B. für eine getrennte Nutzungseinheit im Obergeschoß) soll die Möglichkeit offen bleiben, die zulässige Breite dazu zu überschreiten.

2.4 Ausnahme: *Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücken, die an zwei öffentliche Verkehrsflächen grenzen) ist die Bebauung der durch die Verkehrsflächen gebildeten Ecke zulässig. Die Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen C 9 nach der örtlichen Bauvorschrift ist hier nur auf eine Seite anzuwenden. Ansonsten sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.*

Begründung:

Bei Eckgrundstücken ist eine Bebauung der Ecke gestalterisch sinnvoll und ergibt Freiräume um das Gebäude. Diese Festsetzung soll das ermöglichen, aber nicht erzwingen.

*2.5 **Ausnahme:** Bei Baugrundstücken, bei denen bereits beide seitlichen Grundstücksgrenzen von den Nachbargrundstücken angebaut sind, ist das Gebäude mit beidseitigem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen nach der örtlichen Bauvorschrift C 9 ist hier nicht anzuwenden. Es sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.*

Begründung:

An eine bereits vorhandene Grenzbebauung soll nicht angebaut werden, da das in Alt-Feudenheim atypisch wäre. Die Abfolge Gebäude – Hof soll beibehalten werden, auch wenn in diesen Fällen die Abstände auf beiden Grundstücksseiten liegen würden. Es müssen daher zu vorhandenen Grenzbebauungen Abstände nach LBO eingehalten werden. Erst, wenn die zulässige Gebäudebreite, durch die Einhaltung der beidseitigen Abstandsflächen mit jeweils mindestens 2,5 m, eine Breite von ca. 6 m nicht mehr erreichen kann, ist eine Bebauung nach der planerischen Zielgebung nicht mehr sinnvoll. Unterhalb der Grundstücksbreite von 11,0 m, bei der dieses Problem auftritt wird daher eine Ausnahme gewährt.

*2.6 **Ausnahme:** Bei Baugrundstücken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden eine Breite unter 11,0 m bis 8,5 m haben und bei denen bereits beide seitlichen Grundstücksgrenzen von den Nachbargrundstücken angebaut sind, kann das Gebäude auf einer seitlichen Baugrundstücksgrenze ohne Abstandsflächen errichtet werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 6,0 m. Die Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen nach der örtlichen Bauvorschrift C 9 ist hier nicht anzuwenden. Zur anderen Baugrundstücksgrenze sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.*

Begründung:

Die Errichtung eines Gebäudes mit einer Breite von wenigstens 6,00 m soll grundsätzlich möglich sein. Führen die Festsetzungen und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bei Ausnutzung der möglichen Wandhöhe zu einer geringeren Breite, dürfen die Gebäude auf eine Grundstücksgrenze gebaut

werden, soweit dem keine öffentlich-rechtlichen (Baulasten) oder privatrechtlichen Hindernisse entgegen stehen.

Die Ausnahmefestsetzungen sind erforderlich, da zahlreiche Grundstücke im Bestand deutlich kleiner als das Idealgrundstück mit den "Regelmaßen" 12 x 24 m sind und unter Einhaltung der Festsetzungen zu deutlichen architektonischen Einschränkungen führen würden. Die Gebäudebreite bleibt dann auf 6,0 m beschränkt, damit bei Ausnutzung dieser Ausnahme die Baubreite nicht höher als bei einem breiteren Grundstück ausfallen könnte.

*2.7 **Ausnahme:** Bei Baugrundstücken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden und eine Breite unter 10,0 m bis 8,5 m haben, kann das Gebäude als einseitige Grenzbebauung auf einer seitlichen Baugrundstücksgrenze ohne Abstandsflächen errichtet werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 6,0 m. Die Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen nach der örtlichen Bauvorschrift C 9 ist hier nicht anzuwenden. Zur anderen Baugrundstücksgrenze sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.*

Begründung:

Die gleiche Ausnahme wie vorlaufend wird auch für Grundstücke mit dem Regelaufbau mit einseitiger Grenzbebauung gewährt. In diesem Fall ist die Schwelle bei einer Grundstücksbreite von unter 10,0 m gegeben, da die Abstandsflächen mindestens 4,0 m betragen und damit eine Bebauung bis 6,0 m realisierbar wäre.

*2.8 **Ausnahme:** Bei einer vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehenden straßenseitigen Baugrundstücksbreite von weniger als 8,5 m ist ausnahmsweise die Bebauung als beidseitige Grenzbebauung zulässig. Die Festsetzung der maximalen Gebäudebreite ist nicht anzuwenden. Die maximal zulässige Grundfläche ohne Anrechnung der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO ist dann auf 80,0 m² begrenzt.*

Begründung:

Die Einhaltung der typischen Abfolge Gebäude – Hof würde unterhalb einer Grundstücksbreite von 8,5 m zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Bei der Freihaltung einer einseitigen Mindestabstandsfläche von 2,5 m könnte dann das Gebäude nur mit einer Breite unter 6,0 m realisiert werden. Daher soll unterhalb der Grundstücksbreite das Gestaltungsziel zugunsten einer sinnvollen Grundrissgestaltung

aufgegeben werden. Damit diese Ausnahme nicht zu einer höheren Ausnutzung führen kann als ohne Ausnahme wird die maximal zulässige Grundfläche etwa auf die Fläche begrenzt, die als Schwelle zu dieser Ausnahme gesehen wird. Auf einer Grundfläche von 80 m² kann eine Wohnfläche von ca. 90 m² bis 120 m² bei 1,5- bis 2-geschossiger Bauweise erreicht werden, was dem planerischen Nutzungsziel einer Einfamilienhausbebauung genügt.

*2.9 **Ausnahme:** Bei einer vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehenden straßenseitigen Baugrundstücktiefe von weniger als 13,0 m ist ausnahmsweise die Festsetzung der maximalen Gebäudebreite nicht anzuwenden. Die maximal zulässige Grundfläche ohne Anrechnung der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO ist dann auf 80,0 m² begrenzt.*

Begründung:

Die zum Teil sehr ungünstig geschnittenen, bestehenden Grundstücke erfordern eine Ausnahme für Grundstücke, die keine ausreichende Tiefe aufweisen. Unterhalb einer Grundstückstiefe von 13,0 m kann bei Einhaltung der Mindestabstandsfläche nach LBO von 2,5 m nur noch eine Gebäudetiefe von 10,5 m erreicht werden. Da sich die Grundfläche von ca. 80 m² als Mindestfläche für eine sinnvolle Grundrissbildung in Testentwürfen herausstellte, soll durch die Befreiung von der Festsetzung der maximalen Gebäudebreite von 8,0 m und der Gebäudestellung eine

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1 Die Überschreitung der Baulinie und der straßenseitigen Baugrenze ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Neubebauung und Ergänzung bestehender Bauten soll die bestehenden Fluchten aufnehmen und erhalten. Die Überschreitung dieser Grenzen oder ein Hineinragen von Bauteilen und damit Verengen des bestehenden Straßenraumes über diese Grenzen hinweg ist nicht zulässig. Die engen Verkehrsprofile sollen auf keinen Fall weiter beengt werden. Die typische Gebäudeentwicklung in den Hof hinein erfordert es auch nicht, dass Gebäudeteile und Bauelemente über dem Straßenraum angeordnet werden. Im

historischen Bestand gibt es keine Beispiele, dass die Überschreitung der Fluchten geduldet wurde.

*3.2 **Ausnahme:** Die Überschreitung der rückwärtigen, giebelseitigen Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z. B. Terrassen, Wintergärten) mit Pultdach oder begrüntem Flachdach mit maximal 3,8 m Höhe und einer maximalen Bautiefe von 4,0 m bis zu einer Grundfläche von insgesamt 18 m² ist ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung einer Dachterrasse ist unter Einhaltung eines Abstandes zur Nachbargrenze von mindestens 2,5 m zulässig.*

Begründung:

Die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Raum, also im Gartenbereich, durch untergeordnete Anbauten ist städtebaulich nicht sehr relevant und kann daher bis zur bestimmten Größe ausnahmsweise zugelassen werden. Als mögliche Überschreitungen werden sinnvolle Ergänzungen des Wohnraumes wie (überdachte) Terrassen und Wintergärten in der Dimension von etwa einem Wohnraum angesehen.

*3.3 **Ausnahme:** Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 5,0 m ist in Bereichen ohne vordere Baulinie zulässig, wenn besondere Eigenschaften des Baugrundstücks wie die Baugrundverhältnisse oder der Höhenverlauf des Baugrundstücks bzw. der angrenzender Grundstücke zu einer unzumutbaren Erschwerung der Bebaubarkeit führen würden. Die Unzumutbarkeit ist vom Antragsteller der Baurechtsbehörde gegenüber mit geeigneten Unterlagen nachzuweisen. Die höchst zulässige Gebäudelänge darf auch in diesen Fällen 14 Meter nicht überschreiten. In besonderen Fällen kann in diesen Fällen auch ein Abweichen von der festgesetzten Bauweise zugelassen werden. Die maximale Grundfläche von 112 m² darf dabei nicht überschritten werden.*

Begründung:

Im Bereich der Paulusbergstraße und insbesondere um die ehemalige Abgrabungsfläche herum kann es vorkommen, dass die Bebaubarkeit durch die Festsetzung der Baugrenzen unzumutbar erschwert wird. In diesem Bereich ist die gestalterisch relevante vordere Bauflucht nicht zwingend durch eine Baulinie festgelegt. Daher kann es hier als Ausnahme unter Darlegung der Unzumutbarkeit gestattet werden, die rückwärtige (von der Straße abgelegene) Baugrenze zu überschreiten.

Damit die Gleichbehandlung mit Grundstücken gesichert wird, die diese Ausnahme nicht in Anspruch nehmen, muss die maximale Bautiefe eingehalten werden. Die besondere Bauweise sollte vorrangig beibehalten werden. Führt jedoch die Einhaltung der besonderen Bauweise zu einer unzumutbaren Erschwerung der Bebaubarkeit, die sich nicht durch Überschreiten der Baugrenze abhelfen lässt, kann ein Abweichen zugelassen werden. Der Regelfall der überbaubaren Grundfläche von 8 m x 14 m, also von 112 m² darf dabei nicht überschritten werden, damit ein Gebäude, das diese Ausnahme in Anspruch nimmt nicht besser gestellt wird als dies der bauliche Regelfall vorsieht.

3.4 Ausnahme: *Von den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Winkel zwischen erschließender Straßenachse und der seitlichen Baugrundstücksgrenze, an die angebaut werden soll, mehr als 105° oder weniger als 75° beträgt. In diesen Fällen ist lediglich eine Gebäudeecke auf die Baulinie zu setzen.*

Begründung:

Bei einigen Grundstücken ergäben sich bei Einhaltung der Baulinien sehr ungünstige Gebäudeumrisse. Daher soll zur Erreichung eines möglichst "rechteckigen" Grundrisses ein Abweichen von der Baulinie ausnahmsweise möglich sein.

3.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen über 10 m³ sind nur bis zu einer rückwärtigen Baugrenze von maximal 80 % der Grundstückstiefe, maximal jedoch 24,0 m zulässig.

In einer Tiefe bis 5,5 m von der Grenze zur Straße sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Begründung:

Die zum Teil sehr großen Grundstücke sollen nur in einem bestimmten Bereich, von der Straße aus gesehen, bebaut werden. Neben dem Hauptgebäude stellen vor allem Garagen und Nebengebäude größere Volumen dar, die sich störend auswirken können. Als ortstypische Bautiefe für diese Anlagen ergab sich eine Tiefe von 24,0 m. Bei dieser Bebauungstiefe lassen sich bei einem normal breiten Grundstück bis zu drei Stellplätze unterbringen und damit bei einer Errichtung der maximal zulässigen zwei Wohnungen die notwendigen drei Stellplätze nachweisen. Eine weitere Ausnutzung des Grundstücks würde in den meisten Fällen in ungestörte Gartenbereiche eingreifen und ist damit ausgeschlossen. Untergeordnete, kleinere Anlagen mit einem Bruttorauminhalt unter 10

m³, die einer normalen Gartennutzung entsprechen, sind nicht von der Beschränkung betroffen. Darunter fallen kleine Anlagen zur Gartengestaltung und zur Aufbewahrung von Gartengeräten.

Die Regelung, dass maximal 80 % der Baugrundstückstiefe mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bebaut werden darf, betrifft Grundstücke die unter 24,0 m tief (unter ca. 300 m²) sind. In diesen Fällen soll verhindert werden, dass der an den hinteren Nachbar angrenzende Grundstücksbereich mit baulichen Anlagen zugestellt wird und nicht die Gärten einander zugeordnet sind. Der freizuhaltende Bereich entspricht 20% der Fläche und damit der Mindestfläche (GRZ 0,8), die bei Gewährung von Ausnahmeregelungen auf dem Grundstück nicht überbaut werden darf.

Die Einhaltung eines Abstandes von Nebenanlagen und Garagen zur Straße bezieht sich auf die Freihaltung des typischen Hofes von einer Bebauung. Die freizuhaltende Hoftiefe von 5,5 m spiegelt sich auch in den Regelungen zur Überschreitung der maximalen Gebäudebreite wieder. Anlagen ohne Bauvolumen wie Stellplätze sind von dieser Regelung nicht betroffen.

4 Grundstücksmindestmaße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestmaße für die Neubildung von Baugrundstücken betragen:

Mindestbreite: 10,0 m

Mindestgröße:: 280,0 m²

Begründung:

Zur Realisierung der typischen Bebauung und zur Umsetzung der im Bebauungsplan aufgestellten Regelungen sind eine Mindestbreite und -tiefe des Grundstücks erforderlich. Diese dürfen durch eine Teilung des Grundstücks nicht unterschritten werden. Die Mindestbreite setzt sich aus der Gebäudebreite von mindestens 6,0 m und einer Hoffläche von mindestens 4,0 m zusammen. Die Mindestgröße ist bei einem Gebäude von 8,0 m mal 14,0 m sowie der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen und Gartenanteil erforderlich.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Neben der weiteren Verdichtung des Plangebietes in der Fläche besteht die Gefahr einer weiteren Verdichtung der Wohndichte durch die Wandlung von einem Einfamilienhausgebiet in Mehrfamilienhäuser. Wie bereits in den Ausführungen zur Dichte dargelegt, liegt die durchschnittliche Belegung der Gebäude bei mehr als einer Wohnung, aber unterhalb von zwei Wohnungen. Die Teilung eines größeren Gebäudes in die Familienwohnung und einen Altenteil ist ein häufiges Element dörflicher Strukturen und damit auch in Alt-Feudenheim sehr wahrscheinlich. Die Gefahr einer unzumutbaren Erhöhung der Dichte und einer negativen Entwicklung der Wohnverhältnisse besteht in der weiteren Teilung oder Umbauten in Mehrfamilienhäuser. Der Bebauungsplan zieht hier die Grenze und lässt maximal zwei Wohnungen zu. Das Ziel ist jedoch nicht zwei vollständige, unabhängige Wohnungen sondern eine Wohnung und eine in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung (ca. 40 m²). Das durch die weiteren Festsetzungen zulässige Bauvolumen eines Gebäudes ist auf dieses Ziel abgestimmt.

Teil C: Örtliche Bauvorschriften

C 3 Gestaltung und Gliederung von Gebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anbauten an das Hauptgebäude sind in Material oder Farbe abzusetzen.

Hauptgebäude ab einer Länge von 12,0 m sind in Material oder Farbe zu gliedern.

Auf der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite sind keine Zugänge zulässig.

Begründung:

Im zeitlich gewachsenen Bestand in Alt-Feudenheim sind baulichen Ergänzungen und Anbauten zu unterschiedlichen baulichen Epochen und unter unterschiedlichen gestalterischen Leitlinien entstanden. Zumindest in der Patina des Alters setzen sich daher die einzelnen Bauabschnitte voneinander ab. Neubauten weisen oft ein erheblich größeres Volumen als die ältesten Gebäude im Bestand auf. Durch gestalterische Maßnahmen und eine Gliederung mit Materialwechsel oder eben einfach mit einem Wechsel der Farben können diese Neubauten besser in den Bestand integriert werden ohne diesen zu gestalterisch zu stören.

Die Gebäudezugänge sind durch die Gebäudeausrichtung bedingt, am günstigsten in der Gebäudemitte, also von der Hofseite aus unterzubringen. Vom Fachbereich Gesundheit wurde aus Gründen der Sicherheit angeregt keine Ausgänge vom Gebäude direkt auf die Straße zuzulassen. Die beengten Straßenverhältnisse könnten hier zu vermeidbaren Konflikten oder zu Unfallsituationen führen. Daher wird die Anordnung der Zugänge festgesetzt.

C 4 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55°.

Ausnahme: *Bei Gebäudeteilen, Anbauten, selbstständigen Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind auch Pultdächer mit mindestens 25° Neigung oder begrünte Flachdächer zulässig.*

Ausnahme: *Bei überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen unter 10,0 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch Flachdächer zulässig.*

Die Verlängerung des Hauptdaches für Anbauten ist nicht zulässig.

Die baulichen Anlagen sind giebelständig zur erschließenden Straße auszurichten.

Ausnahme: *Die traufständige Dachausbildung ist zulässig, wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen eine entsprechende Gebäudestellung zulassen (B 2.8 und B 2.9)*

Die Verlängerung des Hauptdaches für Anbauten ist nicht zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet sind steilgeneigte Dächer das typische Erscheinungsbild. Es wird daher das Satteldach mit einer Mindestneigung von 45° festgesetzt. Zu steile Dächer führen wiederum zu einer Verschattung des Nachbargrundstücks bei niedrigem Sonnenstand. Daher wird eine maximale Neigung von 55° festgesetzt.

Nebenanlagen, die ausschließlich der Unterbringung von Kfz dienen, sind aufgrund der geringen Höhe ausgenommen.

Gebäudeteile oder untergeordnete selbstständige Gebäude oder Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie eine geringe optische Auswirkung haben. Die Festsetzungen lassen architektonische Standardformen zu und stellen damit keine besondere Einschränkung dar.

C 5 Farbe der Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dacheindeckungen sind nur tonziegelartige Dachsteine in den Farben Rot und Rotbraun mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

Begründung:

Die überwiegende Farbgebung und Ausführung der Dacheindeckungen besteht aus naturbelassenen Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun. Farbtöne und Materialien, die sich davon absetzen, stören das Gesamtbild und sind damit nicht zulässig. Insbesondere sind auch Ziegel, die mit einer glänzenden Lasur überzogen sind in einer untypischen Weise auffallend und daher ausgeschlossen. Es ist damit eine breite Palette von handelsüblichen Dachsteinen zulässig.

C 6 Dachüberstände

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachüberstände am straßenseitigen Ortgang des Daches dürfen 0,2 m nicht überschreiten.

Begründung:

Eine gestalterische Besonderheit in Alt-Feudenheim sind die sehr kleinen Dachüberstände an der Straße. Diese Besonderheit soll durch diese entsprechende Festsetzung gewahrt und auf Neubauten übertragen werden.

C 7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand zum Ortgang des Hauptdaches für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster im Dach darf 50% der Dachbreite nicht überschreiten..

Die einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen 1,4 m Breite nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

Begründung:

Die maximale Ausnutzung der Bauflächen führt oft dazu, dass der Dachraum intensiv genutzt wird und zu diesem Zweck durch breite Dachaufbauten (Gauben) so erweitert wird, dass sich optisch ein weiteres Geschoß ergibt. Mit der Kombination der Festsetzungen zur Regelung der Dachaufbauten soll gesichert werden, dass das Dach als solches erkennbar bleibt und die Aufbauten sich unterordnen. In der Nähe des Ortgangs müssen keine Dachaufbauten liegen, hier kann und soll die Belichtung besser über Giebelfenster erreicht werden. In den Randbereichen des Daches liegende Aufbauten würden unproportional wirken und keine Entsprechung im typischen Bestand aufweisen. Die Begrenzung auf eine maximale Summe der Aufbauten in der Länge des Daches wird das Übermaß verhindert. Die Beschränkung auf 50% der Dachlänge lässt immer noch eine intensive Dachnutzung zu. Die einzelnen Aufbauten sollen ein stehendes Maß aufweisen, d.h. sie sollen höher als breit sein. Die maximale Breite von 1,4 m stellt etwa die Grenze dar, bei der diese Ausrichtung kippt. Trotz der heute erforderlichen Wärmedämmung und damit erhöhten Wandstärke lassen sich noch ausreichend große verglaste Flächen erreichen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Ebene zulässig, damit insbesondere bei den steil geneigten Dächern die Dächer nicht mit diesen Elementen überladen werden. In der Dachebene liegende Dachflächenfenster zur Belichtung der Spitzböden sind zulässig, da sie keine Vergrößerung des Volumens ermöglichen.

C 8 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Straßenseitig muss eine nicht durchsichtige Einfriedigung zwischen den Gebäuden mindestens 1,8 m bis maximal 2,2 m hoch hergestellt werden. Diese darf aus Holz, Metall oder Mauerwerk bestehen.

Begründung:

In Verbindung mit den giebelständigen Hauptgebäuden prägen die mit einer hohen Einfriedigung abgeschlossenen Höfe das Bild Alt-Feudenheims. Eine unmaßstäbliche Einfriedigung, insbesondere zu niedrige oder offene Gitterkonstruktionen würden dieses Bild erheblich stören.

Diese Festsetzung dient auch der Sicherung der Privatsphäre und Nutzbarkeit der Hoffläche, die den Wohnwert der besonderen Bauform in Feudenheim ausmacht.

C 9 Oberflächen und Höhenlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage und der Höhenverlauf der Grundstücke ist zu erhalten.

Nicht notwendiger Bodenaushub oder nicht notwendige Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Eine Angleichung der Oberfläche des Grundstücks an die Höhe der Verkehrsflächen oder der Höhe des Nachbargrundstücks ist zulässig.

Die natürliche Oberfläche darf nur verändert werden, soweit es für die Erstellung von baulichen Anlagen erforderlich ist. Die Veränderung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind der jeweiligen Höhenlage des natürlichen Geländes anzupassen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen oder Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es stellenweise erhebliche Höhenunterschiede. In ungünstigen Fällen könnten diese vorhandenen Höhenverläufe nicht bei der Planung von Vorhaben berücksichtigt und beachtet werden, sondern aus rein funktionellen Aspekten versucht werden, die Grundstücke auf eine Höhe auszugleichen.

Das würde dann wiederum zur Notwendigkeit von größeren Stützmauern und erheblichen Erdbewegungen führen. Aus Aspekten der Gestaltung und der Ökologie sollen die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften den verantwortungsvollen Umgang mit der vorgefundenen natürlichen Höhenlage einfordern. Die natürlichen Höhen sollten nach Möglichkeit nicht verändert werden. Wenn bauliche Anlagen eine Veränderung erfordern, dann sollte dieser Eingriff im geringsten Umfang vorgenommen werden. Eine Höhenangleichung an das Nachbargrundstück oder die Verkehrsfläche ist zulässig, insbesondere, wenn diese bereits die natürliche Oberfläche überformt haben.

Kleinere Gebäude wie Garagen und Nebenanlagen sowie Flächenbefestigungen wie Stellplätze und Zufahrten sollen sich der Höhenlage des Geländes anpassen. Dabei ist es in Kauf zu nehmen, dass z.B. eine Zufahrt nicht mit einem gleichmäßigen geringen Gefälle ausgeführt werden kann. Für Fußwege kann die Neigung zwischen 0° und 6° liegen, für reine Zufahrten auch darüber.

Die Abgrabung zur Belichtung von Unter- und Kellergeschossen erfordert erhebliche Eingriffe in das vorgefundene Gelände. Einerseits erlauben die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichenden Wohn- und Aufenthaltsraum für ein Ein- bis Zweifamilienhaus oberirdisch aufzubauen, andererseits können unterirdische Räume, falls erforderlich, über Lichtschächte mit einem weitaus geringeren Eingriff belichtet und belüftet werden.

C 10 Tiefe der Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt auf der längsten Gebäudeseite 0,9 der Wandhöhe in dem Bereich zwischen der Grundstücksgrenze zur Straße und einer Tiefe von 5,5 m im Grundstück. Sie darf jedoch 4,0 m in diesem Bereich nicht unterschreiten.

Begründung:

Zur Sicherung und Erhaltung der charakteristischen Abfolge von Bebauung-Hoffläche-Bebauung sowie einer räumlich deutlich wahrnehmbaren "Lücke" zwischen 2 Hauptgebäuden wurde eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierfür ist eine Mindestbreite von 90 % der Wandhöhe erforderlich. Diese geht der festgesetzten maximalen Wandhöhe vor, d. h., der Bauherr muss ggf. seine Wandhöhe nach unten anpassen, um die "Hofabstandsfläche" nachweisen zu können.

Der Mindestabstand von 4,0 m soll die ausreichende Belichtung des Gebäudes sichern und ist damit als nachbarschützendes Mindestmaß einzuhalten. Der darüber hinausgehende Abstand ergibt sich dann aus der beantragten Wandhöhe.

C 11 Kenntnisgabe für verfahrensfreie Vorhaben

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für die nach § 50 LBO verfahrensfreien Vorhaben ist ein Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

Begründung:

In der kleinteiligen und besonderen Struktur Alt-Feudenheim können auch die verfahrensfreien Vorhaben eine störende Auswirkung erreichen. Damit möglicherweise auftretende Probleme rechtzeitig erkannt werden und dann frühzeitig gelöst werden, soll jeweils ein Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

C 12 Notwendige Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen..“

Begründung:

Im engen und sehr klein dimensionierten Straßennetz von Alt-Feudenheim müssen ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden, da diese im öffentlichen Raum kaum zur Verfügung stehen. Der beengte Straßenraum ist schon dem gegenwärtigen Bedarf an Stellplätzen kaum gewachsen und sollte auch weiteren Nutzungen zur Verfügung stehen. Durch Kurzparker, Besucher, Lieferverkehr sowie Bewohner, die entweder zuwenig Stellplätze haben oder diese nicht nutzen, ist der Straßenraum so intensiv genutzt, dass kaum ausreichend Ausweichplätze für die erforderlichen Ausweichmanöver bei Gegenverkehr verbleiben. Bei dem aktuellen Motorisierungsgrad liegt die Berechnung der notwendigen Stellplätze mit einem Stellplatz pro Wohnung nach LBO zu niedrig. Mit der Erhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung müssen für die erste Wohnung zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Falls in dem Gebäude eine zweite Wohnung angelegt wird, erhöht sich diese Zahl auf insgesamt drei Stellplätze. In Testentwürfen wurde, ausgehend von einer regulären Grundstücksbreite von 14,0 m, die Unterbringung von 3 Stellplätzen geprüft. Diese lassen sich ohne einen „gefangenen“ Stellplatz, d.h. einen Stellplatz, der nur genutzt werden kann, wenn der davor liegende geräumt ist, einplanen.

Teil D: Kennzeichnungen

D 1. Altlastenverdacht

Kennzeichnung A: Orientierende Untersuchung

Auf den mit A gekennzeichneten Grundstücken sind im Falle von Nutzungsänderungen, insbesondere der Freilegung von Bodenbereichen orientierende Untersuchung in Absprache mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz durchzuführen, da eine Gefährdung insbesondere des Schutzgutes Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

Kennzeichnung B: Entsorgungsrelevanz

Auf den mit B gekennzeichneten Grundstücken ist im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist das anfallende Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten. Es ist nicht auszuschließen, dass Aushubmaterial anfällt, das vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, sondern nach analytischer Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zugeführt werden muss. Sollten bei entsprechenden Arbeiten visuelle oder geruchliche Auffälligkeiten auftreten, ist umgehend der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz zu informieren.

Begründung:

Bedingt durch vergangene oder noch anhaltende gewerbliche Nutzungen, die im Verdacht stehen, den Boden mit Schadstoffen zu belasten (z.B. Tankstelle / Autoreparatur) sind in Alt-Feudenheim einige so genannte Altlastenverdachtsflächen zu verzeichnen. Diese wurden über eine historische Betrachtung der Nutzungen ermittelt und führen zu einer Gefährdungseinschätzung. Damit werden diese Verdachtsflächen in zwei Kategorien eingeteilt:

Die mit A gekennzeichneten Flächen weisen unter Umständen ein Gefährdungspotential für das Grundwasser auf. Dies kann auftreten, wenn belastete Flächen freigelegt werden, die bisher vor einer Einwirkung von Niederschlagswasser geschützt sind. Daher sind im Falle von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen orientierende Untersuchungen in Absprache mit dem Fachbereich Baurecht und Umweltschutz durchzuführen, die dann im Ergebnis die weitere Behandlung der Bodenbelastung vorgeben.

Von den mit B gekennzeichneten Flächen geht voraussichtlich nicht die Gefahr einer Umweltbelastung aus. Das Aushubmaterial bei Bodenarbeiten muss jedoch geprüft werden und im Falle einer Belastung als Abfall entsorgt werden. Zuständig ist der Fachbereich Baurecht und Umweltschutz.

Teil E: Hinweise

E 1. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.

Begründung:

In den großen Gartenbereichen in einigen Blöcken ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser Hinweis verweist auf die zu beachtende Baumschutzsatzung.

E 2. Kampfmittel

Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sind, ist bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten. (Ergebnis der Überprüfung beim RP Stuttgart-Kampfmittelbeseitigungsdienst Az.:62-1115.8/MA-1906 vom 09.06.2005)

Begründung:

Wie schon im Kapitel Altlasten und Kampfmittel unter der Beschreibung des Plangebietes beschrieben wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Plangebietes durchgeführt. Auch wenn diese Auswertung ohne Verdachtsmomente verlief, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern und sonstigen Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Unter Mitteilung des Aktenzeichens sollte bei der Planung von Erdbewegungen der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden.

E 3. Kenntnissgabeverfahren

Der Bebauungsplan 77.30 „Alt-Feudenheim“ ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Ein Kenntnissgabeverfahren nach § 51 Abs. 1 LBO kann daher für Neubauten, Anbauten Änderungen usw. nicht durchgeführt werden. Ausnahme: Bei Abbrüchen kann das Kenntnissgabeverfahren nach § 51 (3) LBO gewählt werden. Bei Vorhaben nach örtlicher Bauvorschrift C 9 (verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO) muss ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

Als einfacher Bebauungsplan kann der Bebauungsplan nicht als Grundlage für ein Kenntnissgabeverfahren nach § 51 Abs. 1 LBO herangezogen werden. Der Hinweis stellt klar, dass hier eine Baugenehmigung nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beantragen ist.

E 4. Trinkwassernotbrunnen

Ein Notbrunnen der MVV RHE AG zur Trinkwasserversorgung liegt Höhenstraße / Ecke Feldstraße außerhalb des Geltungsbereiches. Dieser Notbrunnen ist bei Bauvorhaben und Baustelleinrichtungen zu beachten und zu schützen.

Begründung:

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber direkt an das Plangebiet angrenzend, liegt ein Trinkwassernotbrunnen der MVV RHE AG. Bei der Baustelleneinrichtung und Materiallagerung bei Baumaßnahmen in der näheren Umgebung und insbesondere südlich der angrenzenden Feldstraße besteht die Gefahr, dass dieses kleine technische Bauwerk übersehen und beschädigt wird. Daher soll im Plan und in diesem Text auf die Gefahr hingewiesen werden.

E 5. Bodendenkmäler, archäologische Bodenfunde

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Begründung:

Im Rahmen der Beteiligung wurde kein Hinweis auf die Möglichkeit von archäologischen Bodenfunden abgegeben. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass bei Bodenveränderungen in diesem alten Stadtteil archäologische Bodenfunde angetroffen werden. Dieser Hinweis soll die geltende Rechtslage und die zuständige Stelle im Falle eines Fundes anzeigen.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 **Verfahrensablauf**

- Eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde für den gesamten alten Ortskern (zwischen Weinberg-, Feld-Wartburg-, Wallstadter-, Haupt-, Tal- und Eichbaumstraße) in der Zeit vom 22.09. bis 08.12.1999 durchgeführt.
- Im weiteren Verfahren wurde der Aufstellungsbeschluss am 02.05.2000 zu einem Bebauungsplan (Teil 1, Nr. 77.30.1) für den ersten Teilbereich Alt-Feudenheims, für den Bereich zwischen Löwen-, (Grundstücke 2-24), Wartburgstraße (Grundstücke 1-9 u. 2-8), Wallstadter Straße (Grundstücke 1-19), Hauptstraße (Grundstücke 2-28) und Brunnen-, (Grundstücke 1-3 u. 2-10) gefasst. Das Aufstellungsziel war es, den typischen Charakter Alt-Feudenheims weitestgehend zu erhalten und planungsrechtliche Vorgaben zu entwickeln, die eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsteils ermöglicht.
- In Erweiterung dieses Auftrags wurde die Verwaltung durch den Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2000 vom AUT beauftragt, für den gesamten alten Ortskern Feudenheim einen Bebauungsplan aufzustellen.
- Das Bebauungsplanverfahren sollte in 4 Teilabschnitten durchgeführt werden. Zwischenzeitlich wurden Teil 1 und Teil 2 als einfache Bebauungspläne in einem Verfahren weitergeführt.
- Für den 1. Teil (Bebauungsplan Nr. 77.30.1) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.04.2001 bis zum 02.05.2001 durchgeführt sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Gesamtbereich (alle 4 Teilbereiche) des Nr. 77.30 fand vom 27.12.2005 bis zum 20.01.2006 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.12.2005 bis zum 03.02.2006 statt.
- Zur Sicherung der Planungsziele über den Zeitraum der Planaufstellung wurde eine Veränderungssperre für die Geltungsbereiche 77.30.0 und 77.30.1 erlassen und am

12.02.2004 veröffentlicht. Mit Beschluss und dessen Veröffentlichung am 09.02.2006 wurde die Wirksamkeit der Veränderungssperre verlängert und endet somit 09.02.2007.

- Die Inhalte der Planung waren Gegenstand von Beratungen in öffentlichen Sitzungen des Bezirksbeirats Feudenheim am 06.11.2002, 22.10.2003, 31.03.2004, 13.04.2005 und 26.10.2005 sowie in zusätzlichen nicht öffentlichen Sitzungen.
- In einer internen Sitzung am 12.10.2006 im Collini-Center wurde der Bezirksbeirat Feudenheim informiert und hat der Planung zugestimmt.
- Der Offenlagebeschluss wurde am 14.11.2006 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) gefasst und am 23.11.2006 veröffentlicht.
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB): Ankündigung am 23.11.2006 im Amtsblatt. Der Bebauungsplan 77.30 „Alt-Feudenheim“ lag vom 04.12.2006 bis einschl. 05.01.2007 aus
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) In der Zeit vom 04.12.2006 bis einschließlich 05.01.2007.
- In einer internen Sitzung am 19.07.2007 im Collini-Center wurde der Bezirksbeirat Feudenheim informiert und hat der Planung zugestimmt.