

-1-

Mannheim, den. 17.12.79

Mannheim

Neckarau

Ne. 66

Bebauungsplan Nr. 83/38 für das Gebiet Neckarauer Waldweg
24-54, 58-70, 120-152, 53-81; Friedrichstrasse 108-142 und
unter den Weiden 2-16 sowie die Grundstücke Flst. Nr.
11972/4 und 11972/35

Anhang beachten!

Inhalt:

1. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- ☐ A Allgemeine Festsetzungen
- ☐ B Festsetzungen über die zulässige Bebauung
im vorderen Grundstücksbereich
- ☐ C Festsetzungen über die zulässige Bebauung
im rückwärtigen Grundstücksbereich

2. Zeichnerische Erläuterungen zu schriftlichen
Festsetzungen

Hinweis:

Die Angaben über Baugestaltung beruhen auf § 111 Abs.(1) LBO
Baden - Württemberg

-2-

1. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ☐ A, ☐ B1, ☐ B2, ☐ B4,
☐ B12, ☐ C ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83/38

- 3 -

A Allgemeine FestsetzungenA 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 3 (3) Bau NVO).

1.2 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wird bei einem Gebäude die nach den Festsetzungen des Abschnittes B zulässige Gesamttiefe des Vordergebäudes (einschl. Erweiterung) nur zum Teil ausgenutzt, so darf die nicht ausgenutzte Fläche mit einem rückwärtigen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse unter folgenden Bedingungen bebaut werden:

2.1.1 Die Tiefe des Anbaues darf höchstens 6.00 m betragen.

2.1.2 Mit dem Anbau darf die zulässige Gesamttiefe des Vordergebäudes (einschl. Erweiterung) entsprechend Abschnitt B nicht überschritten werden.

2.1.3 Die bestehende oder zu genehmigende Breite des Vordergebäudes darf nicht überschritten werden.

2.1.4 Die Umwehrung der Terrasse (Brüstung, Geländer) darf nicht über den Baukörper (Dach) des Vordergebäudes hinausragen.

2.2 Bei giebelseitig zur Straße stehenden Gebäuden sind eingeschossige seittl. Vorbauten (z.B. Eingang, Windfang) mit Flachdach und einer max. Breite von 1.50 m unter folgenden Bedingungen zulässig:

2.2.1 Die zulässige Breite sowie die bestehende oder zu genehmigende Tiefe des Gebäudes dürfen nicht überschritten werden.

2.2.2 Der seitliche Vorbau muß gegenüber der straßenseitigen Giebelwand des Hauptbaukörpers um mind. 0.50 m, zur rückwärtigen Giebelwand des Hauptbaukörpers um mind. 0.10 m zurückgesetzt sein.

2.2.3 Die Oberkante des Flachdaches muß unter der Unterkante der Traufe des Hauptbaukörpers liegen.

2.3 Bei dem Haustyp B12 ist ein rückwärtiger Anbau entsprechend 2.3.1 bis 2.3.6 dann zulässig, wenn für die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke der Haustyp B1 festgesetzt ist und andere Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Gebäudeabstände entspr. C 1.2.1 ff) eingehalten werden.

2.3.1 Die Breite des Anbaues darf die Breite des Vordergebäudes nicht überschreiten und höchstens 8.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes betragen.

2.3.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind für den rückwärtigen Anbau ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

2.3.3 Der rückwärtige Anbau muß gegenüber den Giebelseiten des Vordergebäudes um mind. 0.24 m zurückgesetzt sein.

-4-

A

2.3.4 Der rückwärtige Anbau ist mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand - nicht höher als 4.00 m und dessen Firsthöhe höchstens 6.50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muß mind. 0.50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

Abb. 19

2.3.5 Wird beim rückwärtigen Anbau eine Länge von 3.00 m nicht überschritten, ist ein Flachdach zulässig.

2.3.6 Die Dachvorsprünge des rückwärtigen Anbaues dürfen einschließlich Rinne nicht über die Außenkante der Dach-eindeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen.

2.4 Bei bestehenden Gebäuden der Haustypen [B], deren vorhandene Gebäudetiefe, die max. zulässige Gebäudetiefe der Haustypen [B] überschreitet, sind alle sich auf die entsprechenden Gebäudetypen [B] beziehenden Festsetzungen, ausnahmsweise nicht auf die max. zulässige-, sondern auf die vorhandene Gebäudetiefe anzuwenden. Bei Abbruch solcher bestehender Gebäude, gilt für die vorgesehene Neubebauung, die entsprechenden max. zulässige Gebäudetiefe der Festsetzungen [B].

A 3 Bauweise und Nebenanlagen

3.1 Für die Bauweise gelten die entsprechenden Festsetzungen der Abschnitte [B] und [C]. Die in den entsprechenden Festsetzungen des Abschnittes [B] ausgewiesene abweichende Bauweise besagt, daß eine Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück und zugeordnetem bzw. abgetrenntem Wegegrundstück zulässig ist.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nicht zulässig.

3.3 Sofern die entsprechend den Festsetzungen [B] und [C] zulässigen Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgenutzt sind oder werden, sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO als Ausnahme zulässig.

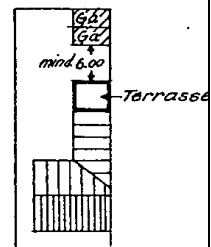
3.4 Bei Gebäuden der Haustypen [B] sind Terrassendächer über die max. zulässige Gebäudetiefe der Festsetzungen [B] hinaus als Ausnahme zulässig, wenn:

1. das Terrassendach eine Tiefe von max. 5.00m und die Breite des Gebäudeteiles, an den es unmittelbar angebaut ist (Anbau oder Vordergebäude entspr. [B]), - max. jedoch eine Breite von 6.00 m - nicht überschreitet;

2. die überdachte Terrasse, von Hausaußenwänden und evtl. notwendigen Brandwänden abgesehen, nicht durch Wände abgeschlossen wird;

3. zwischen Hinterkante Terrassendach und rückwärtiger Grundstücksgrenze bzw. (bei rückwärtigen Garagen entsprechend der Abb. [A] 3.4) der der Hinterkante des Terrassendaches am nächsten liegenden Garagenwand, ein Abstand von mind. 6.00m eingehalten wird.

Abb. [A] 3.4



A

-5-

A 4 Baugestaltung**4.1 Doppelhaus**

- 4.1.1 Doppelhaushälften, die ein Doppelhaus bilden, müssen einschließlich ihrer seitlichen Erweiterungen im Material der Außenwände, in der Traufausbildung sowie in der straßenseitigen Traufhöhe einander angeglichen werden.
- 4.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Doppelhaushälften die ein Doppelhaus bilden, einschließlich ihrer seitlichen Erweiterungen straßenseitig in einer Flucht zu errichten; ihre Dachflächen müssen straßenseitig in einer Ebene liegen.
- 4.1.3 Ist bei einem Doppelhaus eine Doppelhaushälfte zweigeschossig vorhanden, so ist für die andere Doppelhaushälfte die Festsetzung **B4** anzuwenden.

4.2 Dachneigung

- 4.2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Dachneigung der auf der selben Straßenseite überwiegend vorhandenen Dächer des gleichen Gebäudetyps (siehe Festsetzungen unter **B** ff) zu übernehmen.

4.3 Dachaufbauten

- 4.3.1 Dachaufbauten sind beim Vordergebäude, der rückwärtigen Bebauung entsprechend **C** 22 ff, sowie der seitlichen (bei den Haustypen **B1**, **B2**, **B4**, **B5**, **B7**, **B10**, **B12**) oder rückwärtigen (bei den Haustypen **B3**, **B6**, **B9**, **B11**, **B13**) Erweiterung des Vordergebäudes, oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei den Haustypen **B8**, **B13**) nur in Form von Schleppgauben, beim rückwärtigen Anbau (bei den Haustypen **B1**, **B10**) nur mit waagrechtem Dach und Blecheindeckung zulässig.
- 4.3.2 Die Länge der Dachaufbauten darf bei der rückwärtigen Bebauung entspr. **C** 22 ff, beim Vordergebäude einschließlich seitlicher (bei den Haustypen **B1**, **B2**, **B4**, **B5**, **B7**, **B10**, **B12**) oder rückwärtiger (bei den Haustypen **B3**, **B6**, **B9**, **B11**, **B13**) Erweiterung oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei den Haustypen **B8**, **B13**) nicht mehr als die Hälfte der bestehenden oder im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu genehmigenden Länge des Vordergebäudes bzw. der Länge des vorderen seitlichen Anbaues (bei den Haustypen **B8**, **B13**) oder der Länge der rückwärtigen Bebauung entspr. **C** 22 ff betragen. Beim rückwärtigen Anbau darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als 2/3 der Anbaulänge betragen.
- 4.3.3 Der Abstand der Vorderwand eines Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau mind. 0.60 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50 m betragen. Bei einem bestehenden Gebäude mit einem Kniestock über 0.50 m, kann von den vorgenannten Maßen abgewichen werden.
- 4.3.4 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum freistehenden Gebäudeende muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau mind. 2.00 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 1.00 m betragen.

Abb. 12

Abb. 19

Abb. 12

Abb. 3, 4,
11, 12

-6-

A

Abb.
1,3,11,12

Abb. 2,4

Abb. 11,12

Abb. 1,2

4.3.5 Die Schnittlinie zwischen der Dachhaut des Gebäudes und des Dachaufbaues muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), sowie dem vorderen seitlichen Anbau, senkrecht gemessen mind. 0.25 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50 m unter dem First des Gebäudes liegen. Bei Vergrößerung des Dachquerschnittes (Höherlegung des Firstes) beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung) oder beim vorderen seitlichen Anbau ist für die Lage der Schnittlinie die ursprüngliche Firsthöhe maßgebend. Bei mehreren Dachaufbauten müssen die Schnittlinien in einer Flucht liegen.

4.3.6 Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand und Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand, max. 1.50 m betragen.

4.4 Sockelhöhe

4.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (A 4.4.2, A 4.4.3, C 2.1.1.4.1), darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0.50 m über Gehweghinterkante betragen.

4.4.2 Bei Erweiterungen und Anbauten darf die Sockelhöhe des bestehenden Hauptbaukörpers nicht überschritten werden.

4.4.3 Bei Neubau einer Doppelhaushälfte darf die Sockelhöhe der bestehenden zum selben Doppelhaus gehörenden Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.

4.5 Einfriedigungen (Satzung gem. § 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

4.5.1 An Vorgärten

4.5.1.1 Die Vorgärten sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur mit Saumsteinen einzufriedigen. Zäune und Tore dürfen im Bauwich 1.00 m hinter der vorderen Hausflucht angeordnet werden. Ausnahmen sind nur zur Angleichung an vorhandene Einfriedigungen auf Nachbargrundstücken zulässig. Mauern sind dabei nicht zugelassen.

4.5.2 Sonstige

4.5.2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, in Maschendraht mit max. 1.00 m Höhe zu erstellen.

4.6 Begrünung

4.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, als Vegetationsflächen (Rasen, Pflanzfläche) auszubilden.

4.6.2 Vorgartenflächen sind im Sinne von 4.6.1 als Vegetationsflächen zu betrachten. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche ist entweder als Rasenfläche mit Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen (unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes B.W.) oder als flächige bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen auszubilden. Freistehende Mülltonnen sind durch eine Gehölzpflanzung zur Straße hin optisch abzuschirmen.

4.6.3 Pro 150 m² der Flächen nach 4.6.1 plus der befestigten Zufahrten und Zugangsflächen ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes B.W. (§ 16) ein großkroniges Gehölz zu pflanzen.

-7-

A

4.7 Müllboxen (Satzung gem. § 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

4.7.1 Müllboxen sind, auch für die rückwärtigen Wohngebäude, innerhalb eines Bereiches von 12.00 m von der Gehweghinterkante aufzustellen.

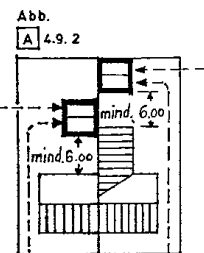
4.8 Abgrabungen

4.8.1 Abgrabungen sind nicht zulässig, wenn sie mehr als 0.30 m betragen.

4.9 Garagen (Stellplätze)

4.9.1 Garagen (Stellplätze) sind mit ihrer straßenseitigen Wand (Seite) um mind. 0.25 m zur straßenseitigen Wand des Vordergebäudes (siehe Festsetzungen unter [B] ff) zurückversetzt zu erstellen (anzulegen).

4.9.2 Bei Anordnung von Garagen oder Stellplätzen entspr. der Abb. [A] 4.9.2 zwischen Hinterkante Vordergebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze, muß der Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude und der der Hinterkante des Vordergebäudes am nächsten liegenden Garagenwand oder Stellplatzseite mind. 6.00 m betragen (Abweichung hiervon siehe [A] 3.4).



-8-

B

B

Festsetzungen über die zulässige Bebauung im vorderen Grundstücksbereich.

Definition

Der "Vordere Grundstücksbereich" ist der Teil eines Grundstückes, dessen Baubereich unmittelbar an eine öffentliche Strasse angrenzt. Abschnitt B befaßt sich mit der zulässigen Bebauung in diesen Grundstücksbereichen.

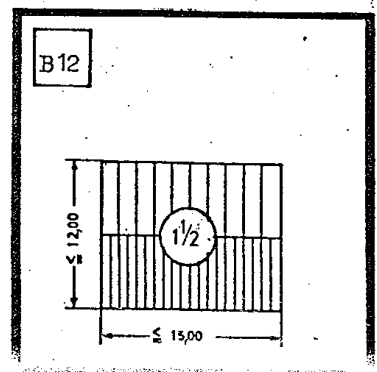
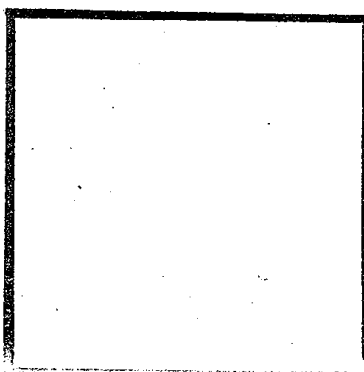
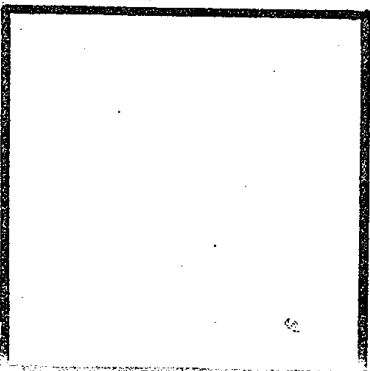
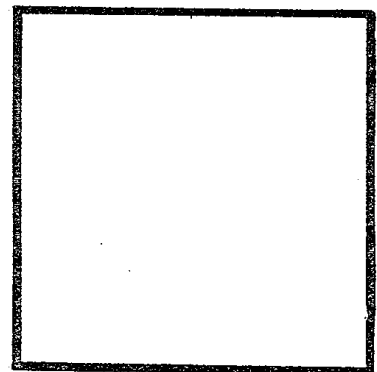
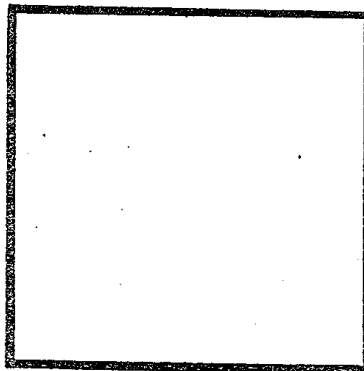
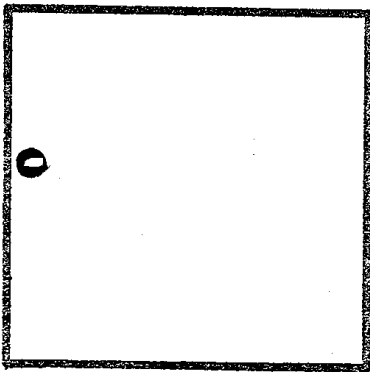
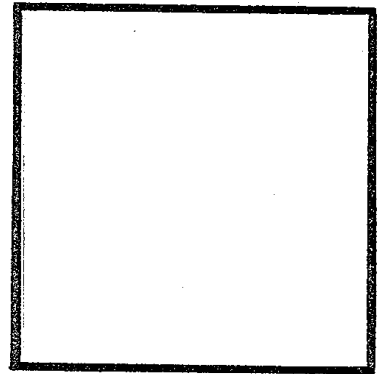
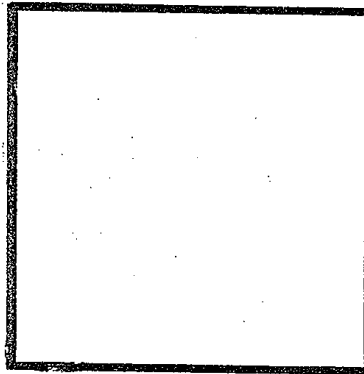
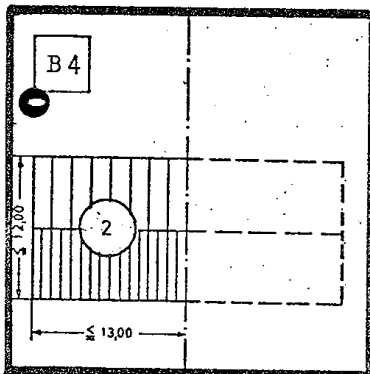
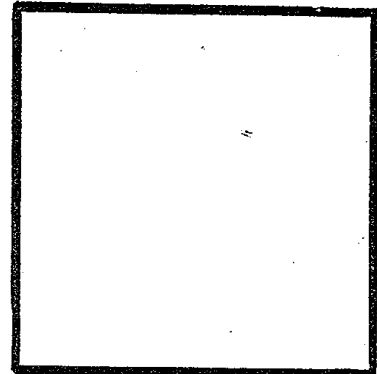
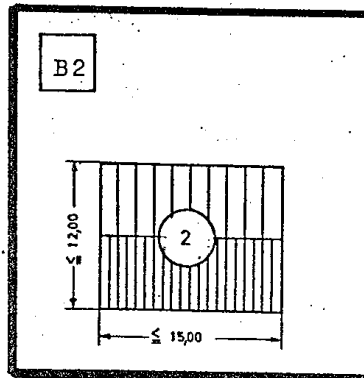
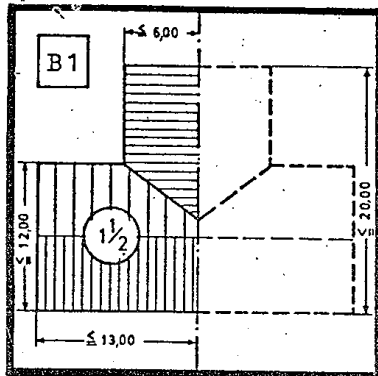
Vordergebäude, seitliche und rückwärtige Erweiterungen sowie seitliche und rückwärtige Anlagen sind bauliche Anlagen im vorderen Grundstücksbereich.

ÜBERSICHT ÜBER DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNG

-9-

B

(GRÜNDHAUSTYPEN EINSCHLISSLICH ERWEITERUNGEN)



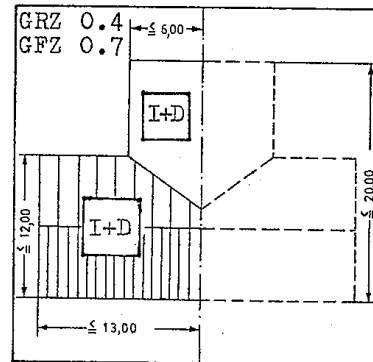
-10-

B1

B1

Zulässige Bebauung

Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, symmetrischem Satteldachtraufseitig zur Strasse, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoss - ausbaufähig;
 Eingeschossiger rückwärtiger seitlicher Anbau mit Pultdach, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoss - ausbaufähig.

B1 1 Maß der baulichen Nutzung1.1 Vordergebäude

- 1.1.1 Die Breite des Vordergebäudes darf unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m nicht mehr als 13.00 m betragen.
- 1.1.2 Die Tiefe des Vordergebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
- 1.1.3 Als Höchstzahl der Geschosse sind für das Vordergebäude (einschließlich der seitlichen Erweiterung) ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

1.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

- 1.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau an das Vordergebäude ist an der der benachbarten Doppelhaushälfte zugeordneten Grenze zulässig. Seine Breite darf höchstens 6.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem seitlichem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes, betragen.
- 1.2.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind für den rückwärtigen seitlichen Anbau ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

B1 2 Bauweise (siehe auch A 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise ; nur Doppelhäuser, auch mit rückwärtigem seitlichem Anbau, zulässig.

-11-

B1

B1 3. Baugestaltung (siehe auch **A** 4.1)

3.1 Vordergebäude

3.1.1 Für das Vordergebäude ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.

Abb. 9

3.1.2 Bei unterschiedlichen Tiefen von bestehendem Vordergebäude und seitlicher Erweiterung muss das Satteldach über der Erweiterung in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

3.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

Abb. 5

3.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut - nicht höher als 4,00 m und dessen Firsthöhe höchstens 6,50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muss außerdem mind. 0,50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

Abb. 6

3.2.2 Der Dachvorsprung eines rückwärtigen seitlichen Anbaues darf einschl. Rinne nicht über die Giebelwand des Vordergebäudes, bei gleicher Traufhöhe nicht über die Ausseitenkanten der Dacheindeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen, wenn die Anbaubreite gleich oder kleiner als die Breite des Vordergebäudes ist.

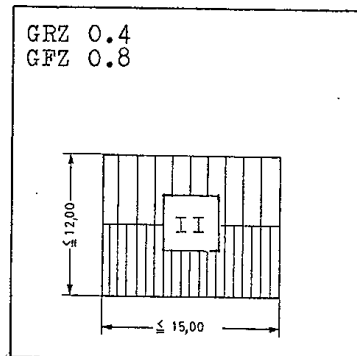
-12-

B2

B2

Zulässige Bebauung

Freistehendes Gebäude mit zwei Vollgeschossen, symmetrischem Satteldach traufseitig zur Strasse; Dachgeschoss - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoss - ausbaufähig.



B2

1 Mass der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mind. 3,00 m nicht mehr als 15,00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12,00 m betragen.
- 1.3 Bei vorhandenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe sowie Neubauten, sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zwingend vorgeschrieben.
- 1.4 Der Ausbau des Dachgeschosses - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoss - ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) Bau NVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0.4/ GFZ 0.8) nicht überschritten werden.

B2

2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig.

B2

3 Baugestaltung

- 3.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Strasse vorgeschrieben.
- 3.2 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Aussenwand muss über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5,40 m und 6,20 m liegen.

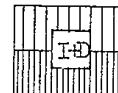
Abb. 8

-13-

B2

- B2 4 Ausnahmsweise zulässige Erweiterungsmöglichkeit bei bestehenden Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß zwischen Sockel und Traufe.

4.1 Bestand: Gebäude mit einem Vollgeschoß oder einem Vollgeschoß + Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausgebaut bzw. ausbaufähig. Satteldach traufseitig zur Strasse.



- B2 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Seitliche Erweiterungen des bestehenden Gebäudes sind bis zu einer Gesamtbreite des Gebäudes von 15,00 m und einer Tiefe von 12,00 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mind. 3,00 m zulässig.

4.1.1.2 Seitliche Erweiterungen dürfen nicht mehr als ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß enthalten.

- B2 4.1.2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

4.1.2.1 Abweichende Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig.

- B2 4.1.3 Baugestaltung

4.1.3.1 Bei seitlicher Erweiterung des bestehenden Gebäudes müssen die straßenseitigen Dachflächen von bestehendem Gebäude und seitlicher Erweiterung in einer Ebene liegen. Die strassenseitige Traufhöhe des bestehenden Gebäudes ist zu übernehmen. Bei unterschiedlicher Tiefe von bestehendem Gebäude und seitlicher Erweiterung muß das Satteldach über der Erweiterung in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

Abb. 9

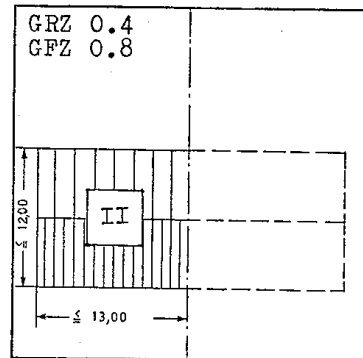
-14-

B4

B4

Zulässige Bebauung

Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen symmetrischem Satteldach traufseitig zur Straße, Dachgeschoß - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ausbaufähig.

B4 1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m nicht mehr als 13.00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
- 1.3 Bei vorhandenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe sowie Neubauten, sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zwingend vorgeschrieben.
- 1.4 Der Ausbau des Dachgeschosses - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) Bau NVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0.4/GFZ 0.8) nicht überschritten werden.

B4 2 Bauweise (siehe auch A 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser zulässig.

B4 3 Baugestaltung (siehe auch A 4.1)

- 3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (B4 3.3, B4 3.4), ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.
- 3.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (B4 3.3, B4 3.5), müssen zweigeschossige Doppelhaushälften eine gemeinsame Firstlinie haben.
- 3.3 Bei der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit einem Vollgeschoß zu einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen, sowie einer Neubebauung entsprechend B4 1.1 bis 1.4, sind bei bereits vorhandener Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf dem der Doppelhaushälfte zugeordneten Nachbargrundstück die straßenseitige Traufhöhe und die rückwärtige Dachneigung zu übernehmen.
Die Firstlinie der bestehenden zweigeschossigen Doppelhaushälfte ist dann zu übernehmen, wenn die aufzustockende oder entsprechend B4 1.1 bis 1.4 neu zu bauende Doppelhaushälfte eine geringere Gebäudetiefe aufweist.

Abb. 14

-15-

B4

Abb. 14

3.4 Bei der Aufstockung von bestehenden zu einem Doppelhaus gehörenden Gebäuden mit einem Vollgeschoß zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, ist im Falle unterschiedlicher Gebäudetiefe der First in die Mitte des Gebäudes mit der größeren Gebäudetiefe zu legen. First, straßenseitige Traufhöhe und rückwärtige Dachneigung sind von der benachbarten Doppelhaushälfte zu übernehmen.

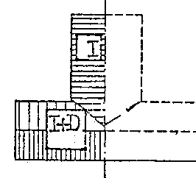
3.5 Soll eine - zu einem bereits bestehenden zweigeschossigen Doppelhaus gehörende - Doppelhaushälfte auf die entsprechend B4 1.2 max. zulässige Gebäudetiefe erweitert werden, so ist die Festsetzung B4 3.2 nicht anzuwenden.

Abb. 8

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

B4 4 Ausnahmsweise zulässige Erweiterungsmöglichkeit bei bestehenden Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß zwischen Sockel u. Traufe

B4 4.1 Bestand: 1-geschossige Doppelhaushälfte mit rückwärtigem seitlichem Anbau, Satteldach traufseitig zur Straße, Dachgeschoß der Doppelhaushälfte - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausgebaut bzw. ausbaufähig.



B4 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Vordergebäude

4.1.1.1.1 Eine seitliche Erweiterung des bestehenden Vordergebäudes ist bis zu einer Breite des Gesamtgebäudes von 13.00 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m zulässig. Die Tiefe des bestehenden Vordergebäudes ist zu übernehmen.

4.1.1.1.2 Eine seitliche Erweiterung darf nicht mehr als ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß enthalten.

4.1.1.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

4.1.1.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau an das Vordergebäude ist auf der der benachbarten Doppelhaushälfte zugeordneten Grenze zulässig. Seine Breite darf höchstens 6.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem seitlichem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes, betragen.

4.1.1.2.2 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau darf nicht mehr als ein Vollgeschoß enthalten. Dachausbau ist nicht zulässig.

B4 4.1.2 Bauweise (siehe auch A 3.1)

4.1.2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser, auch mit rückwärtigem seitlichem Anbau, zulässig.

-16-

B4

B4

4.1.3 Baugestaltung (siehe auch [A] 4.1)

4.1.3.1 Vordergebäude

4.1.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.

4.1.3.1.2 Bei seitlicher Erweiterung des bestehenden Vordergebäudes müssen Dachneigung, strassenseitige Traufhöhe und First des bestehenden Vordergebäudes übernommen werden.

4.1.3.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

4.1.3.2.1 Bei einem rückwärtigen seitlichen Anbau darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht weniger als 0,15 m über vorhandenem Gelände und nicht höher als die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Vordergebäudes liegen.

4.1.3.2.2 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut - nicht höher als die des Vordergebäudes, höchstens jedoch 3,50 m und dessen Firsthöhe höchstens 5,50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muß außerdem mind. 0,50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

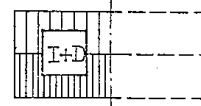
4.1.3.2.3 Der Dachvorsprung eines rückwärtigen seitlichen Anbaues darf einschließlich Rinne nicht über die Giebelwand des Vordergebäudes, bei gleicher Traufhöhe nicht über die Außenkante der Dacheindeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen.

Abb. 5

Abb. 6

B4

4.2 Bestand: Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß ohne rückwärtigen seitlichen Anbau, Satteldach traufseitig zu Straße, Dachgeschoß teilweise ausgebaut bzw. ausbaufähig.



B4

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1.1 Eine seitliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist bis zu einer Breite des Gesamtgebäudes von 13,00 m und einer Tiefe von 12,00 m zulässig.

4.2.1.2 Eine seitliche Erweiterung darf nicht mehr als ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß enthalten.

B4

4.2.2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

4.2.2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser zulässig.

B4

4.2.3 Baugestaltung (siehe auch [A] 4.1)

4.2.3.1 Bei unterschiedlicher Tiefe von bestehendem Gebäude und seitlicher Erweiterung muß das Satteldach über der Erweiterung in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

Abb. 9

-17-

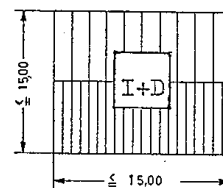
B12

B12

Zulässige Bebauung

Freistehendes Gebäude mit einem Vollgeschoß, symmetrischem Satteldach traufseitig zur Straße; Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig.
(Siehe auch A 2.3)

GRZ 0.4
GFZ 0.7



B12

1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mindestens 3,00 m nicht mehr als 15,00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12,00 m betragen.
- 1.3 Als Höchstzahl der Geschoße sind für das Gebäude (einschließlich der seitlichen Erweiterungen) ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

B12

2 Bauweise (siehe auch A 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise ; nur Einzelhäuser zulässig.

B12

3 Baugestaltung

- 3.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.
- 3.2 Bei seitlicher Erweiterung des bestehenden Gebäudes müssen die strassenseitigen Dachflächen des bestehenden Gebäudes und der seitlichen Erweiterung in einer Ebene liegen. Die strassenseitige Traufhöhe des bestehenden Vordergebäudes ist zu übernehmen. Bei unterschiedlichen Tiefen von bestehendem Gebäude und seitlichen Erweiterungen müssen die Satteldächer über den Erweiterungen in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

Abb. 9

-18-

C

C

Festsetzungen über die zulässige Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich.

Definition Das "rückwärtige Grundstück" entsteht durch Teilung eines ausreichend tiefen Stammgrundstückes in das "Vordergrundstück" (bebaubar entsprechend [B]), das an der Strasse liegt, und das "rückwärtige Grundstück". Abschnitt [C] befaßt sich mit der zulässigen Bebauung von "rückwärtigen Grundstücken" auf der Grundlage der Bau NVO, des Bebauungsplanes und seiner schriftlichen Festsetzungen.

-19-

C

1 Rückwärtiges Grundstück

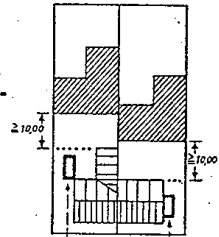
1.1 Grundstücksgröße

1.1.1 Die Tiefe des rückwärtigen selbständig bebaubaren Grundstückes muß mind. 13.00 m betragen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

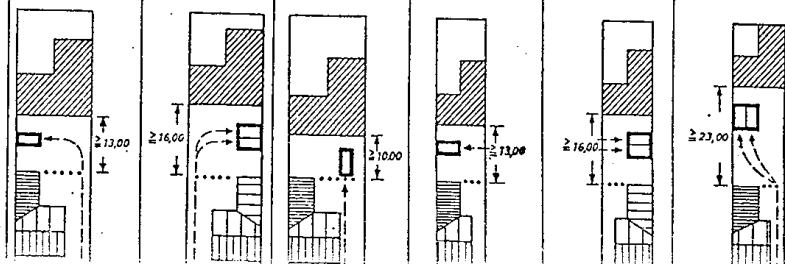
Erläuterung: Zur sprachlichen Vereinfachung wird in den folgenden Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3 ein Gebäude (einschließlich der zulässigen Erweiterungen und Anbauten) auf dem selbständig bebaubaren vorderen Grundstück als Vordergebäude ein Gebäude auf dem selbständig bebaubaren rückwärtigen Grundstück als Rückgebäude bezeichnet. Die Lage der vorderen Baugrenze des des Rückgebäudes wird als Gebäudeabstand (= Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude und Vorderkante Rückgebäude über die ganze Breite des Grundstückes) bezeichnet. Der Gebäudeabstand ist abhängig von der Breite des Grundstückes und der Anordnung von Garagen bzw. Stellplätzen für das Vordergebäude.

1.2.1 Wenn im seitlichen Grenzabstand des Vordergebäudes Garagen oder Stellplätze im Bereich zwischen Straße und Hinterkante des Vordergebäudes errichtet werden sollen u. die Zufahrt zu diesen Garagen oder Stellplätzen geradlinig von der Straße her erfolgt, muß der Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude u. Vorderkante rückwärtiger Bebauung (Gebäudeabstand) mind. 10 m betragen u. zwar unabhängig von der Grundstücksbreite.



1.2.2 Bei der Anordnung von Garagen oder Stellplätzen zwischen Hinterkante Vordergebäude u. Vorderkante Rückgebäude muß der Gebäudeabstand mind. betragen:

	a)	b)	c)	d)	e)	f)
GRUNDSTÜCKSBREITE IN m	$\geq 12,00$	$\geq 12,00$	$\geq 12,00$	$< 12,00$	$< 12,00$	$< 12,00$
ZAHLE DER GARAGEN (STELLPLÄTZE)	1	2	1-2	1	2	1-2
GARAGENLÄNGSACHSE (STELLPLATZLÄNGS- ACHSE) PARALLEL (=) ODER SENKRECHT (\perp) ZUR VORDERKANTE VORDER- GEBÄUDE	=	=	\perp	=	=	\perp
ZUFABRT VON DER STRASSE ABGEKNICKT ODER GERADLINIG	ABGEKNICKT	ABGEKNICKT	GERADLINIG	GERADLINIG VON SEITEN- STRASSE	GERADLINIG VON SEITEN- STRASSE	ABGEKNICKT
GEBÄUDEABSTAND IN m ZWISCHEN HINTER- KANTE VORDERGEBÄUDE UND VORDERKANTE RÜCKGEBÄUDE	13.00	16.00	10.00	13.00	16.00	23.00



-20-

C

C 2. Zulässige Bebauung

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

C 2.1.1 Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach

C 2.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4

Geschoßflächenzahl : 0,4

Bei Anordnung eines fremder Sicht entzogenen Gartenhofes (Gartenhofhaus)

Grundflächenzahl : 0,6

Geschoßflächenzahl : 0,6

2.1.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß zulässig.

C 2.1.1.2 Bauweise

2.1.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.1.1.2.2

2.1.1.2.2 Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken, an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3.00 m betragen.

C 2.1.1.3 Baugestaltung

2.1.1.3.1 Dach

2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist Flachdach vorgeschrieben.

Als Flachdach gelten auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°. In diesem Fall ist die Dachkonstruktion, an den freier Sicht ausgesetzten Seiten, mit waagrechter Blende zu verdecken; Blendenhöhe max. 0.90 m.

2.1.1.3.2 Gartenhofhaus

2.1.1.3.2.1 Bei einem Gartenhofhaus ist ein fremdem Einblick entzogener Gartenhof von mind. 40 qm Grundfläche anzulegen. Als Ausnahme ist eine Reduzierung des Gartenhofes auf 16 qm zulässig, wenn das rückwärtige Grundstück nicht größer als 200 qm ist. Der Gartenhof darf an keiner Stelle enger als 4.00m sein. Der Gartenhof darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände liegen.

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

2.1.1.3.3.1 Der Gartenhof ist allseits mit einer mind. 1.80 m und höchstens 2.25 m hohen Sichtschutzwand aus Mauerwerk, Beton- oder Holzelementen einzufriedigen. Die Gartenhofeinfriedigung ist innerhalb der Baugrenze zu erstellen, wenn die Baugrenze zwischen einem Gartenhof und einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg liegt. Die angegebenen Höhen sind vom innenliegenden Gartenhof aus zu messen.

-21-

C

2.1.1.3.3.2 Eine Einfriedigung die nicht der Bildung eines Gartenhofes dient, ist in Maschendraht zu erstellen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1.00 m betragen.

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

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

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

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

- C 2.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4
Geschoßflächenzahl : 0,7

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

C 2.2.1.2 Bauweise

2.2.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.2.1.2.2

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

C 2.2.1.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff u. A 4.5 ff)

2.2.1.3.1 Dach (siehe auch A 4.3)

2.2.1.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.

2.2.1.3.1.2 Es ist die Dachneigung der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung zu übernehmen.

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

-22-

C

C 2.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4
Geschoßflächenzahl : 0,8

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

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

C 2.2.2.2 Bauweise

2.2.2.2.1 Offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

2.2.2.3.1 Dach (siehe auch A 4.3)

2.2.2.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.

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

-23-

2. Zeichnerische Erläuterungen zu schriftlichen
Festsetzungen

-24-

Zeichnerische Erläuterungen zu schriftlichen Festsetzungen

Abb. 1

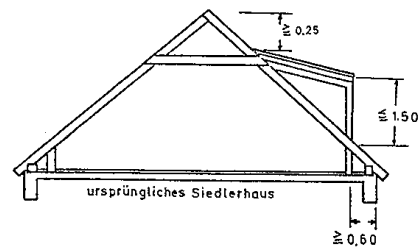


Abb. 2

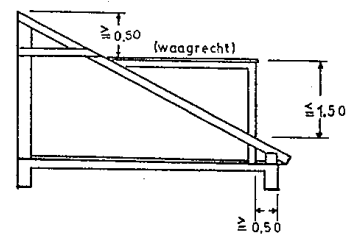


Abb. 3

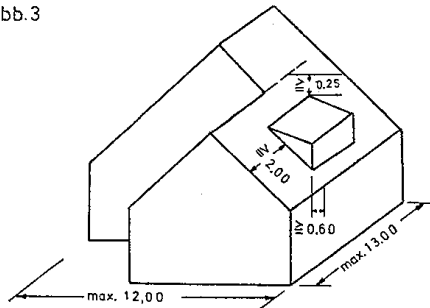


Abb. 4

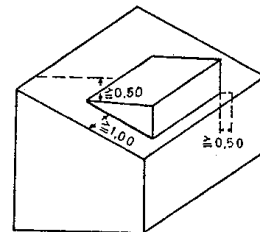


Abb. 5

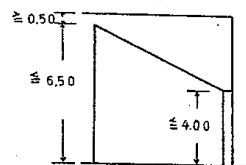


Abb. 6

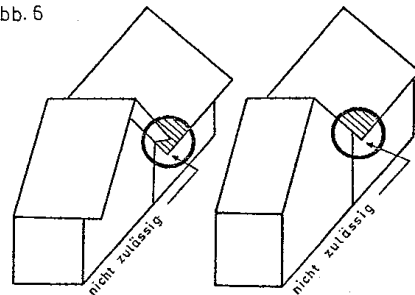


Abb. 7

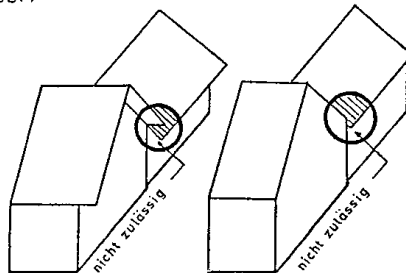
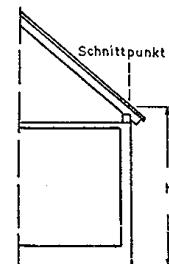


Abb. 8



-25-

Zeichnerische Erläuterungen zu schriftlichen Festsetzungen

Abb. 9

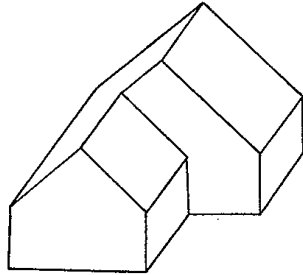


Abb. 10

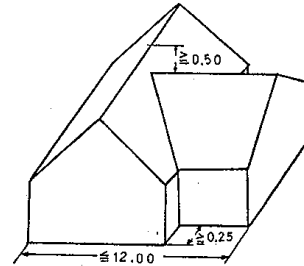


Abb. 11

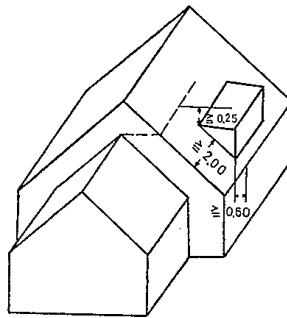


Abb. 12

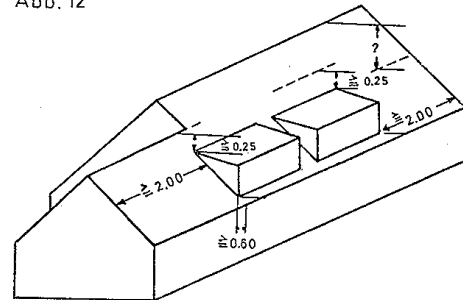


Abb. 13

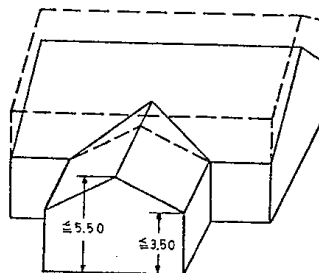


Abb. 14

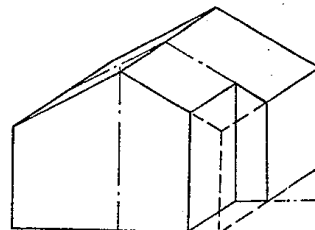


Abb. 15

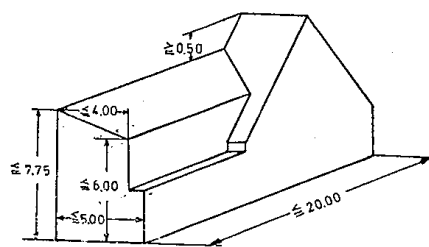


Abb. 16

