

-1-

Mannheim

Mannheim, den 7.12.88.

Rheinau-Sporwörth

Bebauungsplan Nr. 84/20a für das Gebiet, In den Alten Wiesen 1-35 und 4-38; Sandrain 7-37; Fronäckerstr. 1a-21 und 4-22; Stolzeneckstr. 3-11; Am Schwalben- nest 4-12 und 25; Hornbergstr. 12 und 15; Sporwörth- str. 1-43 und 22-52; Flst.-Nr. 18701/41, 18701/42, 18701/44, 18704/21, 18700/46, 18700/47 und 13556/11 (Einschließlich der rückwärtigen Grundstücke),

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 , B3 , B4 , B8 ,  
B12 , B13 , C H. zum Bebauungsplan Nr. 84/20

- 3 -

**A** Allgemeine Festsetzungen**A** 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

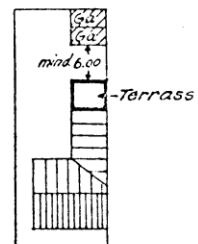
Abb. 19

- 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.
- 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 Dacheindeckung 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 entsprechende 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. 5.00 m 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. 6.00 m eingehalten wird.

Abb. [A] 3.4



-5-

A

**A 4 Baugestaltung**

**4.1 Doppelhaus**

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

**4.2 Dachneigung**

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

**4.3 Dachaufbauten**

Abb. 12

- 4.3.1 Dachaufbauten sind beim Vordergebäude, der rückwärtigen Bebauung entsprechend **C1**, sowie der seitlichen (bei den Haustypen **B1**, **B2**, **B4**, **B5**, **B7**, **B10**, **B12**) oder rückwärtigen (bei den Haustypen **B3**, **B6**, **B8**, **B9**, **B11**) Erweiterung des Vordergebäudes, oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei dem Haustyp **B8**, **B11**) nur in Form von Schleppgauben, beim rückwärtigen Anbau (bei den Haustypen **B1**, **B10**) nur mit waagrechtem Dach und Blecheindeckung zulässig.

Abb. 17  
Abb. 19

- 4.3.2 Die Länge der Dachaufbauten darf bei der rückwärtigen Bebauung entspr. **C1**, beim Vordergebäude einschließlich seitlicher (bei den Haustypen **B1**, **B2**, **B4**, **B5**, **B7**, **B10**, **B12**) oder rückwärtiger (bei den Haustypen **B3**, **B6**, **B8**, **B9**, **B11**) Erweiterung oder dem vorderen seitlichen Anbau (bei dem Haustyp **B8**, **B11**) nicht mehr als die Hälfte der bestehenden oder im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu genehmigenden Länge des Vordergebäudes bzw. der Länge des vorderen seitlichen Anbaues (bei dem Haustyp **B8**, **B11**) oder der Länge der rückwärtigen Bebauung entspr. **C1** betragen. Beim rückwärtigen Anbau darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Anbaulänge betragen.

Abb. 12

- 4.3.3 Der Abstand der Vorderwand eines Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau und der rückwärtigen Bebauung entsprechend **C1** mind. 0.60m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50m betragen. Bei einem bestehenden Gebäude mit einem Kniestock über 0.50m, kann von den vorgenannten Maßen abgewichen werden.

Abb. 3, 4,  
11, 12

- 4.3.4 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum freistehenden Gebäudeende muß beim Vordergebäude (einschl. seitlicher oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau und der rückwärtigen Bebauung entsprechend **C1** mind. 2.00m, beim rückwärtigen Anbau mind. 1.00m betragen.

-6-

A

Abb.  
1,3,11,12

Abb. 2,4

Abb.11,12

Abb. 1,2

4.3.5 Die Schnittlinie zwischen Dachhaut des Gebäudes und des Dachaufbaues muß beim Vordergebäude (einschließlich seitl. oder rückwärtiger Erweiterung), dem vorderen seitlichen Anbau, sowie der rückwärtigen Bebauung entsprechend C1, senkrecht gemessen mind. 0.25 m, beim rückwärtigen Anbau mind. 0.50 m unter dem First des Gebäudes liegen. Bei Vergrößerung des Dachquerschnittes (Höherlegung des Firstes) beim Vordergebäude (einschließlich seitlicher und rückwärtiger Erweiterung) oder beim vorderen seitlichen Anbau ist für die Lage der Schnittlinie die ursprüngliche Firsthöhe maßgebend. Bei mehreren Dachaufbauten müssen die Schnittlinien in einer Flucht liegen.

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

#### 4.4 Sockelhöhe

4.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind ( [A] 4.4.2, [A] 4.4.3, [C3] 2.1.1.3.3 ff.), darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0.50 m über Gehweghinterkante betragen.

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

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

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

##### 4.5.1 An Vorgärten

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

##### 4.5.2 Sonstige

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

#### 4.6 Begrünung

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

4.6.2 Vorgartenflächen sind im Sinne von 4.6.1 als Vegetationsfläche 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 m<sup>2</sup> 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-

- 7 -

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.

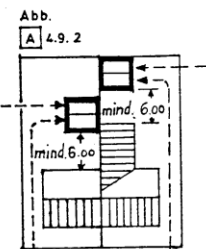
4.8 Abgrabungen

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).



## 5. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

5.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuerrichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. (§ 1 Nr. 23 BBauG) Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.