

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Hauptswell, Änderung Flurstück Nr. 4783

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132): in Kraft 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93 (BGBl I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

**B. ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN  
GEMÄSS BauGB UND BauNVO**

**§ 3 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wohnbebauung die offene Bauweise vorgeschrieben.

*Durch die Erweiterung Im Änderungsbereich wird die Gesamtlänge der offenen Bauweise auf 51 m erhöht, dadurch ergibt sich die abweichende Bauweise einer offenen Bebauung über 50 m .*

**§ 4 Gestaltung der Bauten**

d) Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgelegt:

1-geschossige Gebäude: Flachdach, Walmdach, Satteldach 22°

2-geschossige Gebäude: Flachdach, Walmdach, Satteldach 30°

Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf: nach den Erfordernissen der Bauträger

Garagen und Nebengebäude: Flachdach

Bei den Hausgruppen muss die Dachneigung und die Art der Eindeckung stets die gleiche sein, *eingeschossige Gebäude als Anbau dürfen eine andere Dachform und Dachneigung aufweisen.*

## § 5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

- c) Bei den Einzelhäusern ist die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie als „private Stellfläche“ anzulegen. Für Hausgruppen sind die Stellplätze *und Carports* (- *als Gemeinschaftsstellplätze – entfällt*) an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.

Gefertigt: Juni 2004

Dipl. Ing. Constantin Görtz, freier Architekt, in Fritz- Hauch Architekten GmbH  
Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Hauptschwell, Änderung Flurstück Nr. 4783

## BEGRÜNDUNG

### § 3 Bauweise

Die abweichende Bauweise definiert sich als offene Bauweise über 50 m Gesamtlänge. Die geplante Gesamtlänge überschreitet die maximal zulässige Länge einer offenen Bauweise lediglich um 1 m. Eine Ausweisung als geschlossene Bauweise wird deshalb als nicht notwendig erachtet, zumal die gestaffelte Anordnung der Gebäude die Gesamtlänge nicht als solche erkennbar macht.

Durch den besonderen Zuschnitt des Grundstückes und dessen Größe ist es möglich,  
ohne Überschreitung der GRZ und der GFZ und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsflächen eine Erweiterung des Baufensters um dieses Maß vorzunehmen.

Die Tatsache, dass alle anderen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht tangiert werden, macht aus städtebaulicher Sicht eine so geringe Überschreitung der offenen Bauweise vertretbar.

### § 4 Gestaltung der Bauten

#### d)

Hausgruppen müssen weiterhin dieselbe Dachneigung und Art der Eindeckung aufweisen. Durch die Änderung der Geschossigkeit von „zwingend 2 Geschossen“ auf „maximal zwei Geschosse“ sind nun auch eingeschossige Gebäude zulässig.

Diese dürfen bereits nach dem alten Bebauungsplan ein Flachdach aufweisen.

Durch die niedrigere Geschossigkeit gehören eingeschossige Gebäude nicht zur Hausgruppe, sondern werden als Anbauten behandelt und müssen daher die Dachneigung und Art der Eindeckung nicht übernehmen.

Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich durch die Änderung der zwingenden Zweigeschossigkeit in eine höchstzulässige die Möglichkeit, die Gebäudereihe höhenmäßig zu staffeln und einen harmonischen Übergang zum Straßenbereich zu schaffen.

## **§ 5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze**

c)

Das Grundstück 4783 bietet- im Gegensatz zu den anderen Grundstücken- die Möglichkeit, Stellplätze zusätzlich unterzubringen. Um die Ansicht vom öffentlichen Raum her optisch ansprechend zu gestalten, wird lediglich ein Carport, keine Garage, zugelassen. Um die Anlage eines Stellplatzes rechtlich zu sichern, muss aus dem § 5 die Verpflichtung herausgenommen werden, dass bei Hausgruppen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen sind. Außerdem wird die Zulässigkeit von Carports mit aufgenommen, ein Begriff, der zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplanes noch nicht im Sprachgebrauch gängig war.

Gefertigt: Juni 2004

Dipl. Ing. Constantin Görtz, freier Architekt, in Fritz- Hauch Architekten GmbH

Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0