

GEMEINDE GROSSACHSEN

Begründung zum Bebauungsplan "Lettengasse - Änderungsplan I"

1. Allgemeines

1.1 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grossachsen weist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohngebiet aus.

1.2 Für das Baugebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom Februar 1967 vor.

Abweichend von den Ausweisungen des Bebauungsplanes wird von einigen Grundstückseigentümern eine bessere Ausnutzung des stark geneigten Geländes mit Hilfe einer terrassierten Bebauung gewünscht. Der Bebauungsplan muß daher für die Grundstücke 434 bis 440 geändert werden.

1.3 Der Änderungsplan umfaßt eine Fläche von 0,76 ha.

1.4 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Terrassenhäusern (talseitig 5-geschossig, hangseitig 1-geschossig) vor. Das gesamte Baugebiet ist als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

1.5 Das Baugebiet wird über die Lettengasse erschlossen.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Grossachsen entstehen für die Erschließung des Gebietes voraussichtlich keine Kosten, da die Zugänge zu den Grundstücken an der ausgebauten Lettengasse liegen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind von seiten der Gemeinde nicht erforderlich. Der Flächenausgleich soll - soweit notwendig - durch Absprachen zwischen den Grundstückseigentümern erfolgen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Baumaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

1. Sep. 1970

Grossachsen, den [REDACTED]



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

GEMEINDE GROSSACHSEN

Bebauungsplan "Lettengasse - Änderungsplan I"

- I. Aufgrund § 10 BBauG vom 23. 6. 1960, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 sowie § 111 LBO beschließt der Gemeinderat Grossachsen in seiner Sitzung vom 1. Sep. 1970 den für das Gebiet "Lettengasse - Änderungsplan I" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
 - a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1 000,
 - b) Straßenlängsprofile
 - c) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 7
- III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BBauG nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntgabe in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als ^{Reines} ~~Wohngebiet~~ nach § 4 BauNVO festgelegt.
2. Es ist nur eine Bebauung mit Terrassenhäusern zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der Vollgeschosse: hangseitig = 1-geschossig
talseitig = 5-geschossig
(als Höchstgrenze)
2. Grundflächenzahl : 0,4
Geschoßflächenzahl : 1,1
3. Die Berechnung der Grund- und Geschoßfläche richtet sich nach LBO - Teil I § 2 (4), Kommentar Sauter, Holch, Rentschler, Ziff. 12 d.

§ 3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet offene Bauweise.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Die Gebäude sind mit Flachdächern gemäß der beiliegenden Schemaskizze zu versehen.

§ 5 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

1. Nebengebäude sind nicht zulässig.
2. Die Garagen sind als Sammelgaragen an den in der Bebauungsplanzeichnung vermerkten Stellen zu errichten.
3. Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Einfriedung

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Die Straßeneinfriedung an der Lettengasse ist in einer Höhe von max. 0,50 m über einer je nach Geländeneigung bis zu 2,50 m hohen Stützmauer zu errichten.

Die Einfriedungen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Lettenweg müssen einen Abstand von 2,0 m - gemessen ab Weggrenze - einhalten.

§ 7 Befreiungen

1. Befreiungen von den städtebaulichen (Mannheim) Festsetzungen können gemäß § 31, Abs. 2 BBauG durch die Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden.
2. Befreiungen von den gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Verwaltungsbehörde erteilt werden.



Genehmigt durch den Magistrat Mannheim
Abteilung IV A 3 vom 30.10.70
L. V.

6945 Großsachsen

1. Sep. 1970



Bürgermeister