

BEBAUUNGSPLAN " WESTLICH DER B 3 - TEILÄNDERUNG IV"  
(für die Grundstücke 1696, 1698, 1699/1, 1700)

## B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan " Westlich der B 3" wurde am 11.10.1971 unter Az: von der Kreisverwaltung Mannheim genehmigt. Seitdem wurden zwei Planänderungen für das Gesamtgebiet und eine Änderung für das Teilgebiet nördlich der Kreisstraße durchgeführt.

Die jetzt vorgesehene 4.Änderung für ein Teilgebiet südlich der Kreisstraße ist erforderlich, um eine weitere Verdichtung des Baugebietes zu ermöglichen. Diese ist aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft, da die z.T. sehr tiefen Grundstücke besser ausgenutzt werden können und die Grundstückseigentümer in Anbetracht der sehr hohen, örtlichen Baulandpreise zusätzliche Baumöglichkeiten erhalten. Eine Verdichtung der Bebauung in diesem Ortsbereich ist auch aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig. Es kann damit erreicht werden, daß die Nachfrage nach Bauland am Rand der Gemeinde verringert und damit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Bauzwecke reduziert wird.

Um für die vorgesehene Baulandverdichtung die rechtliche Grundlage zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes-Änderungsplanes für die angeführten 4 Grundstücke beschlossen.

- 1.2 Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Kreisstraße 4135 (Heddesheimer Straße) und innerhalb des Baublocks zwischen der Speyerer Straße und der Breslauer Straße. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut. An den Grundstücken des Änderungsplanes ist ebenfalls bereits eine Wohnbebauung (entlang der Kreisstraße) vorhanden.

Das Änderungsgebiet umfaßt die Grundstücke 1696, 1698, 1699/1 und 1700 mit einer Größe von zusammen rd. 3.360 qm.

- 1.3 Die Änderung des Planes soll eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen (südlichen) Teil der bereits bebauten Grundstücke ermöglichen. Die bestehenden Gebäude sind 2-geschossig. Damit durch die vorgesehene Verdichtung die Wohnsituation nicht verschlechtert wird und damit die nach Landesbauordnung notwendigen Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden können, wird für die Neubauten lediglich eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich soll allerdings ein Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig sein. Dafür werden bei diesen Gebäuden höhere Kniestöcke und eine steilere Dachneigung zugelassen.
- 1.4 Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden; sie erfolgt von der Heddesheimer Straße aus. Zur Sicherung der Zufahrten für die rückwärtigen neuen Gebäude ist die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten erforderlich. Der Bebauungsplan weist die hierfür erforderlichen Geländestreifen aus.
- 1.5 Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist über die vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Für die Zuführung der Leitungen zu den rückwärtigen Gebäuden werden im Bebauungsplan jeweils Leitungsrechte festgesetzt.



2. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der Gemeinde Hirschberg entstehen durch die Aufstellung des Änderungsplanes daher keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung von Teilgrundstücken im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten erforderlich. Zur Verbesserung der Zufahrten ist zwischen den Grundstücken 1700 und 1699/1 ein Grenzausgleich notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der Zeitpunkt für die Errichtung von Gebäuden in den rückwärtigen Grundstücksteilen richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Hirschberg a.d.B., den 31. Jan. 1984



Der Bürgermeister:

*Wray*  
(Oeldorf)