

Bebauungsplan "Westlich der B 3"
- Teiländerungsplan V -
(im Bereich des Grundstücks
Flurst. Nr. 1696)

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan "Westlich der B 3" wurde vom Landratsamt Mannheim am 11.10.1971 genehmigt. Seitdem wurden zwei Planänderungen für das Gesamtgebiet und zwei Planänderungen für Teilgebiete (für Teilbereich nördlich der Heddesheimer Straße und für den Teilbereich der Grundstücke Flurst. Nr. 1696, 1698, 1699/1 und 1700) durchgeführt.

Die jetzt vorgesehene fünfte Änderung für den Bereich des Grundstücks Flurst. Nr. 1696 ist erforderlich, um für dieses Grundstück hinsichtlich der möglichen rückwärtigen Bebauung größere gestalterische Möglichkeiten zu schaffen. So ist die Bebauung im gesamten Baublick durch den städtebaulich und gestalterisch charakteristischen Wechsel zwischen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geprägt - eine Folge der in den letzten Jahren in Neubaugebieten der Gemeinde realisierten, unterschiedlichen Bauwünsche. Dieser Wechsel der Gebäudeformen, bei gleichzeitiger Einfügung in ein strenges Gesamt-Erschließungskonzept, ist von der Gemeinde in der Vergangenheit bewußt verfolgt worden, da hierdurch die vielfach übliche, gestalterische Monotonie mancher Neubaugebiete vermieden werden konnte.

Um auch den restlichen noch unbebauten Flächen die Gestaltungsfreiheit der benachbarten Bebauung zu geben (und hierfür kommt aufgrund seines Zuschnittes nur das Grundstück Flurst. Nr. 1696 in Frage), soll die bisher bindende Festsetzung: "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" aufgegeben und damit eine Abstimmung auf die gewachsene, strukturelle Situation im Gesamtgebiet erreicht werden.

Eine Verdichtung der Bebauung erfolgt gegenüber den seitherigen Bebauungsplanfestsetzungen nicht.

Weiter hat es sich als notwendig herausgestellt, die ursprünglich auf der Ostseite des Grundstücks Flurst. Nr. 1696 geplante Zufahrtsfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich auf die Westseite zu verlegen. Dies wurde nicht hauptsächlich wegen des Grundstücks Flurst. Nr. 1696

selbst, sondern in erster Linie wegen des Grundstücks Flurst. Nr. 1698 notwendig. Die auf diesem im östlichen Bereich eingeplante Zufahrtsfläche erwies sich als nicht in ausreichender Breite realisierbar, da die Abstandsfläche zwischen Hauskante und Grundstücksgrenze im vorderen Bereich nicht breit genug ist. Durch die Verlegung der Zufahrtsfläche auf dem Grundstück Flurst. Nr. 1696 nach Westen (entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 1696 und 1698) kann eine gemeinsam zu nutzende Zufahrtsfläche entstehen, die für beide Grundstücke ausreichend breit ist. Außerdem wird durch die Zusammenlegung der beiden Zufahrtsflächen die zu befestigende Fläche reduziert und die Versiegelung der Grundstücksfläche auf ein Mindestmaß reduziert.

- 1.2 Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Heddesheimer Straße (Kreisstraße 4135) und innerhalb des Baublocks zwischen der Herbert-Kunkel-Straße und der Breslauer Straße. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut.

Die Fläche des Änderungsplanes hat eine Größe von ca. 1.510 qm.

- 1.3 Die bisherige Festsetzung "Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhaus zulässig" soll gestrichen werden und lediglich die Festsetzung "offene Bauweise" verbleiben. Dadurch kann im Rahmen der seither schon festgelegten und weiter bestehenden Bauvorschriften eine größere Gestaltungsfreiheit erreicht werden.

Außerdem soll durch die Verlegung der Zufahrtsfläche auf dem Grundstück Flurst. Nr. 1696 eine Verbesserung der Zufahrtssituation für die Grundstücke Flurst. Nr. 1696 und 1698 erreicht werden.

- 1.4 Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden; sie erfolgt von der Heddesheimer Straße (K 4135) aus. Zur Sicherung der Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird, wie bisher, ein Geh- und Fahrrecht notwendig. Der Bebauungsplan weist den hierfür erforderlichen Geländestreifen aus.

- 1.5 Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung sind über die vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Für die Zuführung der Leitungen zu den rückwärtigen Grundstücksteilen werden im Bebauungsplan die notwendigen Leitungsrechte festgesetzt.

2. Kosten für die Gemeinde

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

3. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der möglichen rückwärtigen Bebauung ist eventuell die Vermessung von Teilgrundstücken notwendig.

Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind in vollem Umfang vorhanden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen des Grundstückseigentümers.

Hirschberg a.d.B., den 19. Mai 1987



Der Bürgermeister:
i. V. *[Handwritten Signature]*
(Holzmann)
Bürgerm.-Stellv.

