

Gemeinde Gaiberg

B E B A U U N G S P L A N

Links der Heidelbergerstraße
1. Änderung

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan
"Links der Heidelberger Straße"
- 1. Änderung -

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan "Links der Heidelberger Straße" wurde am 03.08.1984 durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt.

Im Baulandumlegungsverfahren hat sich ergeben, daß aufgrund der Ansprüche der Grundstückseigentümer sehr unterschiedliche Größen der Baugrundstücke zuzuteilen waren. Die für das gesamte Bebauungsplangebiet einheitlich festgelegten Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,5 konnten insbesondere bei sehr kleinen Grundstücken im Bereich der Bauweise "Hausgruppen" nicht befriedigen. Außerdem ergibt die Hanglage ein nutzbares Untergeschoß und die festgelegte Dachneigung die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses.

Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und insbesondere die Geschoßflächenzahlen zu erhöhen. Hierbei soll auch im Bereich des Lindenplatzes eine größere Verdichtung angestrebt werden.

Die zu ändernden Nutzungen wurden im einzelnen wie folgt neu festgelegt:

Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 für die Flurstücke 2385, 2387, 2389, 2390, 2400-2402 und 2404.

Grundflächenzahl 0,35 und Geschoßflächenzahl 0,7 für die Flurstücke 2377-2379, 2380 bis 2383, 2405 bis 2411 und 2413 bis 2415.

Geschoßflächenzahl 0,6 für die Flurstücke 2370-2376, 2391, 2392, 2394-2398 und 2416 bis 2421.

Ein weiteres Anliegen war, den mit diesem Baugebiet neugebildeten Ortsrand möglichst landschaftsgerecht einzufügen. Mit dieser Absicht und um gegenüber der Nachbarschaft einen Ausgleich für die Erhöhung der Nutzung zu schaffen, wurden dort Traufhöhen reduziert und im gesamten Gebiet Begrenzungen für die Firsthöhen bestimmt. In diesem Zusammenhang wurde die Festsetzung der Dachneigung neu definiert.

Ebenfalls als Ausgleich wurde, mit Rücksicht auf die angrenzenden, bebauten Anwesen zur Heidelberger Straße, der Abstand der Baugrenzen zu diesen Grundstücken bei Flurst. Nr. 2380 von bisher 2,50 auf 5,00 m und im Bereich der Flurst. Nr. 2376 bis 2379 auf 3,50 m vergrößert.

Zur zweckmäßigeren Ausnutzung, bedingt auch durch die in der Baulandumlegung gebildete Grundstücksform, wurde die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bei Flurst. Nr. 2375, 2385, 2387, 2389, 2390, 2400, 2401, 2402, 2405 bis 2408, 2419 und 2421 geringfügig verändert.

Die Standorte von Garagen und Stellplätzen wurde, wo erforderlich, in einzelnen Fällen im Plan festgelegt. Hier ist insbesondere abweichend von den bisherigen Möglichkeiten eine Garagenzeile als "Doppelparker" auf Flurstück Nr. 2385 entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 1177 ausgewiesen. Die Schriftlichen Festsetzungen zu den Standorten der Garagen und Stellplätze wurden entsprechend ergänzt.

Die Festlegung der Firstrichtung wurde im wesentlichen auf die Bereiche, bei denen Doppelhäuser und Hausgruppen möglich sind, beschränkt.

Das Plangebiet dieser Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Links der Heidelberger Straße". Der genehmigte Plan wird somit aufgehoben und durch eine Neufassung ersetzt.

Bei der Realisierung dieser Änderung entstehen der Gemeinde Gaiberg keine weiteren Kosten. Ebenso werden durch diese Änderung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Leimen, den 11.02.1987
Ing. Büro Gerhard Weese

G. Weese

Gaiberg, den 23. April 1987
Der Bürgermeister

[Handwritten signature]