

Bebauungsplan "Untere Eulenscheich", 3. Änderung

Schriftliche Festsetzungen:

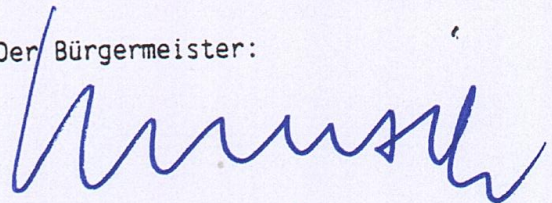
Die private Grünfläche der Flurst.-Nr. 1287 und 1288 darf zum Anlegen einer Zufahrt um max. 3,00 m pro Grundstück unterbrochen werden. Es sind nur einheimische, jedoch nicht flachwurzelnde Gehölze zu verwenden.

Im Bereich der möglichen Zufahrten ist wegen der zu erwartenden Verkehrslasten die statische Tragfähigkeit der Verdolung des Forellenbaches zu beachten. Zufahrtsbedingte Schäden gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Ansonsten gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes "Untere Eulenscheich", 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 22. Oktober 1982, ergänzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Untere Eulenscheich", 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 2. Dezember 1988, unverändert fort.

Neckargemünd, den **24. März 1994**

Der Bürgermeister:



Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Der Bebauungsplan "Untere Eulenscheich" sah in seiner ursprünglichen Fassung vor, daß im Bereich der Grundstücke Flurst.-Nr. 1287 und 1288 nur eine zum Wiesenweg orientierte Baureihe entstehen sollte. Dies war städtebaulich mit einer gestaffelten Abfolge von Gebäuden entlang des hier leicht geschwungenen Wiesenweges zu erklären und mit der Grundstücksgröße im Grenzbereich der Eignung zu einer nochmaligen Teilung aus damaliger Sicht. Außerdem bestand mit Rücksicht auf den offenen Bachlauf ein Zufahrtsverbot von der Heidelberger Straße, so daß eine Erschließung von dort nicht möglich gewesen wäre.

Zwischenzeitlich ist der Forellenbach verdolt, so daß das Zufahrtsverbot entfallen kann. Auch aus verkehrlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit für diese Festsetzung (Ortsdurchfahrt, gerade Strecke, geringes Verkehrsaufkommen).

Hieraus ergibt sich nun die Möglichkeit der Erschließung der Grundstücke von der Heidelberger Straße aus. Wie bei den Nachbargrundstücken wird die östliche Baugrenze auf einen Straßenabstand von 10,00 m statt 15,00 m verschoben. Es ergibt sich somit - unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungswerte - die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung der Grundstücke. Dies geschieht auch im Hinblick auf die zusätzliche Bereitstellung von weiteren Bauflächen im bereits überplanten Innenbereich.

Für eine evtl. spätere Renaturierung des Forellenbaches ist es notwendig, daß ein Streifen von mindestens 4,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Diese Forderung erfüllt die Festsetzung eines 4,00 m breiten Privatgrünstreifens entlang der Forellenbachverdolung.

Neckargemünd, den **24. März 1994**

Der Bürgermeister:

