



**Bebauungsplan „Grabenstraße / Seeweg  
und  
örtliche Bauvorschriften**

**Gemeinsame Begründung**

**Stand: 20.02.2006**

## I N H A L T

	Seite
<b>1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde</b>	<b>3</b>
1.1 Lage	
1.2 Verbandszugehörigkeit	
1.3 Gemarkungsfläche und Einwohnerstand	
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzungsplan	
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
3.1 Zielsetzungen	
<b>4. Lage des Plangebiets</b>	<b>4</b>
4.1 Lage und Abgrenzung	
4.2 Umgebungsnutzungen	
4.3 Topografie	
4.4 Oberflächenbeschaffenheit	<b>5</b>
<b>5. Städtebauliches Grundkonzept</b>	<b>5</b>
5.1 Entwicklungskonzept	
5.2 Bebauungskonzept	
5.3 Erschließungskonzept	
5.4 Grünordnungskonzept	<b>6</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>8. Städtebauliche Daten</b>	<b>8</b>
<b>9. Umweltbericht</b>	<b>8</b>
9.1 Einleitung	
<b>10. Grünordnerische Maßnahmen und Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs nach 1a BauGB</b>	<b>8</b>
10.1 Grünordnungskonzept	

## GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

#### 1.1

##### **Lage**

Die Gemeinde Heddesheim ist eine attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zu den Ballungszentren Mannheim und Heidelberg mit hohem Freizeitwert. Heddesheim liegt verkehrsgünstig direkt an den Anschlussstellen der Bundesautobahn A 5 (Frankfurt – Basel) und an der A 6 (Viernheimer Kreuz).

Weiterhin befindet sich Heddesheim an der Bahnstrecke Frankfurt – Heidelberg/Mannheim mit einem eigenen Bahnhof.

Durch den Straßenbahnanschluss an die Mannheimer Stadtbahnlinie 4 ist der Hauptbahnhof Mannheim in ca. 20 Minuten zu erreichen.

#### 1.2

##### **Verbandszugehörigkeit**

Die Gemeinde Heddesheim ist Teil des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim, der den baden-württembergischen Teil des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar umfasst und einen Zusammenschluss von 18 Städten und Gemeinden darstellt.

Der Nachbarschaftsverband erstellt im Auftrag seiner Mitgliedsgemeinden den gemeinsamen Flächennutzungsplan.

Der Nachbarschaftsverband ist Teil der Region Unterer Neckar.

#### 1.3

##### **Gemarkungsfläche und Einwohnerstand**

Die Gemeinde Heddesheim besitzt eine Gemarkungsfläche von 1.470 ha und mit Stand 2005 ca. 11.600 Einwohner.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes stellt den überplanten Bereich als Bestandsgebiet für Wohnbebauung dar. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP, die derzeit im Gange ist, wird sich an der Festsetzung des Planbereiches nichts ändern.

Der Planbereich entspricht in vollem Umfang den FNP-Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

---

### 3.1 Zielsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll dem Ziel Rechnung getragen werden, die innerörtlichen Potenziale für eine wohnbauliche Nutzung zu aktivieren.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz. Die Eigentümer haben Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum für sich und Ihre Familienangehörigen angegeben.

Auch von Seiten der Gemeinde möchte man im Zusammenhang mit dem Bau des Regenüberlaufbeckens eine funktionsgerechte Entwicklung des bisher unbeplanten Innenbereichs sicherstellen.

## 4. LAGE DES PLANGEBIETES

---

### 4.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte innerhalb der bebauten Ortslage. Man kann das Gebiet als größere Baulücke bezeichnen, da es auf allen vier Seiten von vorhandener Bebauung eingegrenzt wird. Die Flächen werden derzeit weitgehend als Hausgärten genutzt.

### 4.2 Umgebungsnutzungen

Im Westen grenzt der Seeweg, eine wichtige innerörtliche Fuß- und Fahrradverbindung, das Plangebiet ab. Nach Norden bildet ein Abwasserhebewerk die Abgrenzung, südlich und östlich bilden Hausgärten Übergangszonen zur angrenzenden Wohnbebauung.

### 4.3 Topografie

Innerhalb des Plangebietes bestehen nur geringe Höhendifferenzen. Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen ca. 96,6 m und ca. 97,7 m ü.NN.

- 4.4 **Oberflächenbeschaffenheit**  
Der größte Teil des Gebietes wird als Hausgartenfläche genutzt, der kleinere Teil besteht aus Grünland.

## 5. STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT

---

### 5.1 **Entwicklungskonzept**

Zur Erläuterung der städtebaulichen Entwurfsüberlegungen wurde ein Entwicklungskonzept als Baugestaltungsplan ausgearbeitet, aus dem die Stellung möglicher Gebäude und die hieraus resultierende Grundstücksnutzung ersichtlich wird. Der Plan hat keinen verbindlichen Charakter. Er ergänzt die Begründung (Titelblatt) durch die bildhafte Darstellung.

### 5.2 **Bebauungskonzept**

In einer ersten Entwicklungsstufe wurde mit allen Grundstückseigentümern, der Verwaltung und dem Gemeinderat in mehreren Gesprächsrunden eine Entwicklungskonzeption erarbeitet. Ziel dieser Planung ist, die derzeit überwiegend als Garten genutzte Flächen im Wege der Nachverdichtung einer Wohnbebauung zuzuführen. Beeinflusst wurde die städtebauliche Konzeption auch von den vorhandenen Grundstücksverhältnissen/Zuschnitt bzw. der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Das geplante Baugebiet steht in einem strukturellen, gestalterischen und nutzungsmäßigen Zusammenhang mit dem Altort, der an allen vier Seiten angrenzt.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen und der ortsgestalterischen Vorschriften wurde diese Nachbarschaft sowie die Lage im bebauten Umfeld besonders berücksichtigt.

Die Lage der überbaubaren Flächen mit der Gebäudeausrichtung nimmt dabei Bezug auf die Umgebungsbebauung.

### 5.3 **Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt an zwei Stellen.

Zum einen von der Triebstraße über die vorhandene, aber noch nicht endgültig ausgebaute Neckarstraße, zum zweiten von der Muckensturmerstraße (K 41 34) über die Memelstraße mit Querung des Seeweges.

Somit kann gewährleistet werden, dass das Verkehrsaufkommen nicht nur über einen Anschlusspunkt geleitet wird.

Trotz des Überquerens des Seeweges übernimmt der Anschluss Memelstraße aufgrund des kurzen Anschlussweges an eine leistungsfähige Haupterschließungsstraße die Hauptlast des Verkehrsaufkommens. Der mögliche Konfliktpunkt Kreuzung Seeweg/Memelstraße kann durch baugestalterische Maßnahmen weitestgehend entschärft werden.

Auf eine durchgängige Fahrverkehrsverbindung zwischen Triebstraße und Muckenstürmerstraße über das geplante Baugebiet, wurde aus Gründen der Verkehrsberuhigung bewusst verzichtet. Lediglich für den Fuß- und Radverkehr bestehen durchgängige Verbindungen.

- 5.4 **Grünordnungskonzept**  
 Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wurde auf eine Durchgrünung besonderer Wert gelegt. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sollen den besonderen Charakter der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße unterstreichen. Soweit vorhandene Einzelbäume und Heckenstrukturen konzeptionell erhalten werden konnten, wurden diese planerisch als Pflanzbindung festgesetzt. Für das nördliche Gebiet beim Regenüberlaufbecken soll eine gärtnerische Nutzung diesen wirksamen Grün- und Freiraum erhalten.

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 6.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 Entsprechend den Vorgaben des FNP und den angrenzenden Siedlungsflächen, wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im Norden erfolgt die ergänzende Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Unterbringung eines Regenüberlaufbeckens, dessen Lage, Größe und Anordnung sich aus den gesamtörtlichen Notwendigkeiten zur Verbesserung der Abwassersituation ergibt.
- Bestimmte Nutzungsarten, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, werden teilweise ausgeschlossen, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebiets zu wahren.
- Zur Sicherstellung einer der Umgebung angepassten Nutzungsstruktur und einer gebietstypischen Bebauungsdichte, wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Diese Festsetzung soll auch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs in den angrenzenden Bestandsgebieten auf ein zumutbares Maß beschränken helfen.
- 6.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Unter Beachtung der angestrebten Bauweise wurde nach Überprüfung der künftigen Grundstücksgrößen einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhen mittels maximaler Trauf- und Firsthöhen ist die Festsetzung von Geschossflächenzahlen entbehrlich.
- Grundlage für die durchgängige Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen von 4,3 m bzw. 9,7 m ist die Annahme einer zweigeschossigen Bebauung (eins + DG).
- 6.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 Als Bauweise werden die offene Bauweise sowie offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Im Süden und Norden

des Plangebietes ist somit gewährleistet, dass auch Reihenhauszeilen entstehen können, dies aufgrund der dort direkt angrenzenden großflächigen, unbebauten Frei- und Gartenflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die Baugrenzen wurden überwiegend zu Blöcken zusammen gefasst. Bei den größeren Baublöcken mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhausbebauung bestand keine städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung einheitlicher Firstrichtungen.

## **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 7.1 In der getrennten Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs.7 LBO wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude aufgeführt. Sie beinhalten die Farbgebung, Dachform, Dachmaterialien und das Verbot von Niederspannungsleitungen. Weiterhin beziehen sich die Vorschriften auf die Höhe von Einfriedigungen, Sockelmauern sowie Begrenzung von Erdaufschüttungen im Zusammenhang mit Geländeänderungen innerhalb der Baugrundstücke auf maximal 1,2 m.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes werden zur Bewahrung eines harmonischen Gesamtcharakters nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zugelassen. Diese Dachformen entsprechen der unmittelbar angrenzenden Altbebauung.

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen wurde Gebrauch gemacht, um dem vorhandenen Motorisierungsgrad Rechnung zu tragen. Die Erschließungsverhältnisse, vorgegeben durch die Enge des Planungsgebietes, die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Straßen und Wege, sowie dem verkehrsplanerischen Konzept zur Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche, lassen es nicht zu, den über einen Einstellplatz pro Wohnung hinaus gehenden Parkierungsbedarf auf den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Es besteht daher in diesen beengten Erschließungsverhältnissen keine über das bisherige Maß hinausgehende Möglichkeit einen ständigen oder zeitweiligen (z. B. durch Besucher) Mehrbedarf aufzunehmen. Die Herstellung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken ist daher unumgänglich.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

---

	m <sup>2</sup>	%
Bruttobauland	9.644,0	100
davon Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	x 2.166,0	22,5
davon Versorgungsflächen	936,0	9,7
Nettobauland	x 6.542,0	67,8
Anzahl der Grundstücke	ca. 20	
Anzahl der Wohneinheiten (1,5 WE/Gebäude)	ca. 30	
Einwohner (2,3 E/WE)	69	

## 9. UMWELTBERICHT

---

### 9.1

#### Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Grabenstraße/Seeweg der Gemeinde Heddesheim eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dieser Umweltbericht ist der Bebauungsplanbegründung als separate Anlage beigefügt.

## 10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS NACH 1 a BauGB

### 10.1

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungskonzept erstellt, in dem insbesondere die Fragen der Bewertung, des Eingriffs des Vorhabens und die Definition von Kompensationsmaßnahmen abgehandelt wird.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter Zugrundelegung des Modells der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: 30.08.2004).

#### Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart

Stuttgart, 20.02.2006

Dipl.-Ing. H.P. Klein

Umweltbericht und Grünordnerische Festsetzungen:

Dipl.-Ing. (FH) I. Mändle