

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " WINGERT - RÄPPEL " der Gemeinde HASSMERSHEIM,  
Ortsteil Hochhausen

### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE

---

Die Gemeinde Haßmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und setzt sich aus den Ortsteilen : Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

Der Gemeindebereich liegt an der Grenze zwischen Kraichgau und Bauland. Mit seinen Ortsteilen hat Haßmersheim, mit Stand vom 31.03.1979, 4.157 Einwohner. Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet Haßmersheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim.

### 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

#### Landesentwicklungsplan

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes liegt Haßmersheim auf der Entwicklungsachse Heilbronn - Mosbach, über die folgendes ausgesagt ist :

" Es sind in der Entwicklungsachse Heilbronn - Mosbach die gewerbliche Wirtschaft weiter zu entwickeln und die Siedlungsverdichtung so zu lenken, daß nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden. Die Verdichtung um Heilbronn setzt sich im Neckartal bis etwa zur Elzmündung fort. Wegen diesen günstigen Ansätzen im Einflußbereich der Oberzentren Heidelberg und Heilbronn ist hier in Zukunft mit einem weiteren Wachstum an Bevölkerung und Wirtschaftskraft zu rechnen; wie in dem in der Region Franken gelegenen Abschnitt des Neckartales ist daher auch hier der voraussehbare Verdichtungsprozeß so zu lenken, daß die Vorteile der Flußlandschaft erhalten bleiben. "

### Regionalplan

Im Entwurf des Regionalplanes vom Februar 1979 ist der Ortsteil Haßmersheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Aufgrund eines relativ starken Gewerbebesatzes gilt Haßmersheim als teilraumbedeutsamer Gewerbestandort.

Zur Bevölkerungsentwicklung sagt der Regionalplan aus, daß der natürliche Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

### Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Haßmersheim, ohne die Ortsteile Hochhausen und Neckarmühlbach, liegt aus den 60iger Jahren ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim hat die Aufstellung eines neuen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile beschlossen. Im Zuge dieser Neuaufstellung wird der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Haßmersheim überarbeitet und neu aufgestellt. Hierbei hat sich gezeigt, daß die im genehmigten Flächennutzungsplan Haßmersheim gemachten Aussagen über Planziele und Flächenbedarf weitgehend zugetroffen haben und bei der Neubearbeitung bzw. Fortschreibung nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden müssen.

In der Gemeinde Haßmersheim wurde die Attraktivität des Ortes als Gewerbestandort frühzeitig erkannt und bereits in der ersten Flächennutzungsplanung großzügige, gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Die durch diese Entwicklung eingesetzte Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Haßmersheim dürfte auch weiterhin anhalten.

## 3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne "Wingert", "Räppel" und "Räppel-Mühlrain" und deren teilweise Neufestsetzung durch diesen Bebauungsplan wurde erforderlich, da bei der Ausführung der Erschließungsanlagen bereichsweise von den Festsetzungen dieser Bebauungspläne abgewichen werden mußte. Ein weiterer Grund für die Überarbeitung dieser Planbereiche ist darin zu suchen, daß durch die Abgrenzung des Baugebietes, im Rahmen der Flurbereinigung, Randzonen an das Baugebiet angegliedert werden sollen.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes sollen die im Bebauungsplan "Räppel" ursprünglich festgesetzten zwingenden Baulinien durch Baugrenzen ersetzt werden.

#### 4. BEDARFSERMITTLUNG

---

Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut. Durch die geringfügige Erweiterung der Bauflächen entstehen insgesamt 4 weitere Bauplätze.

Die Abgrenzung des Baugebietes wurde mit den betroffenen Fachbehörden, insbesondere auch mit dem Naturschutz, abgestimmt und entspricht den dabei getroffenen gemeinsamen Vereinbarungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Baugebietserweiterung erfolgt kein Nachweis des Bedarfs für dieses Baugebiet.

#### 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

---

Durch den Bebauungsplan "Wingert - Räppel" werden die rechtskräftigen Bebauungspläne "Räppel", "Im Wingert" und "Räppel-Mühlrain" aufgehoben.

Der Bebauungsplan "Räppel" wird in seinem Gesamtumfang aufgehoben und durch diesen Plan neu festgesetzt.

Der Bebauungsplan "Räppel-Mühlrain" wird bis auf die im Süden angrenzende MD-Zone aufgehoben und neu festgesetzt.

Der Umfang der Aufhebung ist aus den Aufhebungsplänen ersichtlich.

Die schriftlichen Festsetzungen werden ebenfalls aufgehoben.

#### 6. LAGE DES BAUGEBIETES

---

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Hochhausen, am Fuße eines ausgeprägten Bergrückens.

Das Baugebiet weist mittlere bis starke Hangneigung auf, wobei die stärkste Hangneigung mit ca. 30 - 35 % am südwestlichen Rand auftritt. Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 165,0 bis 200,0 m ü.NN. Am Nord- und am Westrand des Baugebietes

grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zum Teil durch Obstbaum- und Heckenbewuchs stark durchsetzt ist, an. Südlich schließt sich der Talzug mit offenem Entwässerungsgraben als Grünzug aus der freien Landschaft an. Im Osten und Südosten liegen die Wohnbauflächen des Baugebietes "Mühlrain, Philosophenweg" und Teile des Ortstetters (MD-Flächen).

Die Gesamtfläche des Planes beträgt 6,09 ha, wobei auf Bauflächen 5,28 ha entfallen.

Der Anteil an Verkehrsflächen und Verkehrsgrün beträgt 13,3 %.

## 7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSARTEN UND GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet ist als Hauptnutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf einer kleinen Teilfläche am nördlichen Rand des Baugebietes in der bereits Wochenendhäuser vorhanden sind, ist ein Sondergebiet für Wochenendhäuser festgesetzt. Aus Gründen des Landschaftsschutzes ist die überbaubare Grundstücksfläche dort stark eingeschränkt, wobei die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 80 qm nicht überschreiten darf.

Entsprechend der Topographie ist im Baugebiet eine differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vorgenommen worden.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß in den Hanglagen talwärts nicht mehr als 2 Vollgeschosse sichtbar werden.

Als Bauweise ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Höhenfestlegung ist darauf beschränkt, daß die Fußbodenhöhe des 1. Geschosses (1. sichtbares Geschoß) max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen darf, wobei die Firsthöhe auf max. 10 m über dieser Fußbodenhöhe begrenzt wird.

Es sind nur geneigte Dächer zulässig, wobei die Untergrenze auf 25° festgelegt wird.

## 8. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 165,00 - 200,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Planes: 6,09 ha

Davon ab :

Verkehrsfläche: 0,79 ha

Verkehrsgrün: 0,02 ha

Insgesamt : 0,81 ha = 13,3 %

0,81 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von : 5,28 ha

=====

Diese teilt sich auf :

in Allgemeines Wohngebiet: (WA) 4,96 ha

" Sondergebiet für Wochenend-

häuser (SO<sub>W</sub>): 0,31 ha

Anzahl der Bauplätze im WA-Bereich: 69

Anzahl der Wohneinheiten (1 Baupl. = 1 WE): 69 WE

Durchschnittliche Bauplatzgröße: 720 qm

Angenommene Belegungsdichte im WA-Bereich: 3 EW/WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha  
Bruttobauland bei einem Verkehrsflächenanteil  
von 13,3 %:

$$\frac{69 \times 3,0}{5,62} = \underline{\underline{36,8 \text{ EW/ha Bruttobauland}}}$$

Hiermit ist nachgewiesen, daß die Belegungsdichte für den  
ländlichen Raum von 35 EW/ha die als Richtwert vom Reg.-Präs.  
vorgegeben ist, durch dieses Baugebiet erreicht wurde.

## 9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Im Baugebiet ist durch die vorhandene Bepflanzung der Gartenber. eine ausreichende Durchgrünung vorhanden. Die intensiven Gebüschgruppen am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes sind als Pflanzenerhaltungsgebote festgelegt. Weitere grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Da das Baugebiet fast ausschließlich an Wohngebiete, bzw. freie Landschaftsbereiche angrenzt, sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht vorgesehen.

## 11. ERSCHLIESSUNG

---

Die Ver- und Entsorgung, sowie verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes ist durch den bereits durchgeführten Ausbau der Gemeindeanlagen gesichert.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Räppelstraße, die an die L 588 anbindet.

Die vorgesehenen, bzw. vorhandenen Erschließungsstraßen haben eine Breite zwischen 4,00 m und 5,50 m und sind auf die verkehrlichen Erfordernisse abgestimmt. Der größte Teil der vorhandenen Straßen ist mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Am Ende der Wohnstraßen die als Stichwege ausgebildet sind, sind ausreichende Wendemöglichkeiten durch Wendeplatten oder einen entsprechenden Umbau von Feldweganschlüssen vorhanden. Die Ortsmitte kann über den Straßenzug G-G' erreicht werden, der etwa auf der Höhe der dort angrenzenden dörflichen Bebauung z.Zt. zu einer fußgängerläufigen Zone umgebaut wird.

Für den ruhenden Verkehr sind bei Pkt. C sechs öffentliche Parkplätze in Verbindung mit einer Grünfläche vorgesehen. Die Schaffung weiterer Parkplätze ist nicht möglich.

Eine ursprünglich vorgesehene Fußwegverbindung von der Stichstraße bei Pkt. D' zur Räppelstraße wurde bei der Bodenordnung nicht berücksichtigt und muß entfallen da sie nicht mehr realisiert werden kann.

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gesichert. Wasserdruck und Wassermenge sind ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch den vorhandene Ausbau des örtlichen Kanalnetzes gesichert. Die Wochenendhausgrundstücke müssen über hauseigene Abwasserhebeanlagen in die oben angrenzende Gemeindestraße entwässert werden, da keine talseitige Abwasserübernahme möglich ist.

Der Ortsentwässerungsentwurf des Ortsteiles Hochhausen wurde überarbeitet und liegt z.Zt. zur Genehmigung vor. In diesem Entwurf ist das Baugebiet "Wingert-Räppel" berücksichtigt.

Durch den Anschluß des Ortsteiles Hochhausen an die Sammelkläranlage des Zweckverbandes Elz-Neckar wird eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung etwa ab Ende des Jahres 1980 gewährleistet sein.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungsnetz.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist bereits vollzogen.

Die im Zusammenhang mit dem ergänzenden Straßenbau noch erforderlichen Vermessungen werden im Meßbriefverfahren durchgeführt.

## 12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschliessung des Baugebietes ist weitgehend vollzogen. Durch die Ergänzung des Straßennetzes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die Planung entstehen der Gemeinde die nachfolgend aufgeführten Kosten.

### K o s t e n v o r a n s c h l a g

=====

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

1. Straßenergänzung + Stützmauer	ca.	80.000,--	DM
2. Entwurf und Bauleitung der Tiefbaumaßnahmen	ca.	<u>6.000,--</u>	DM
Übertrag:		86.000,--	DM

- 8 - Übertrag: 86.000,-- DM

- |  |                  |
|--|------------------|
| 3. Vermessung (zur Herstellung der Straßen)              | ca. 2.000,-- DM  |
| 4. Ergänzende topographische Aufnahmen                   | ca. 2.000,-- DM  |
| 5. Bauleitplanung nach HOAI                              | ca. 15.000,-- DM |
| 6. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen<br>und Kopien | ca. 3.000,-- DM  |

KOSTEN INSGESAMT : 108.000,-- DM

=====

Aufgrund der nur einseitig bebaubaren Straße bei H! wird sich der Anteil der Gemeinde an den noch auszuführenden Straßenbaukosten auf ca. 30 % belaufen. Mit den Planungs- und Vermessungskosten beträgt der Gemeindeanteil insgesamt ca. 50.000,-- DM.

Die erforderlichen Beträge werden zur gegebenen Zeit im Haushalt eingestellt.

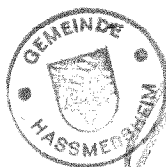
Aufgestellt:

Hassmersheim, den .. 3.0. Juni 1980...

Der Planfertiger :

Die Gemeinde :

DIPL.-ING. WERNER THIELE  
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.  
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSBACH  
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/82



*[Handwritten signature]*