

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " NORD I, " der GEMEINDE HASSMERSHEIM,
ORTSTEIL HASSMERSHEIM

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE:

Hassmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis.

Die Gemeinde Hassmersheim setzt sich aus den Ortsteilen Hassmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

Der Gemeindebereich liegt an der Grenze zwischen Kraichbau 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 der 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 Neckarmühlbach und Hochhausen liegt aus den 60-iger 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. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind jedoch bereichsweise Änderungen der ursprünglich vorgesehenen Baunutzungsarten erforderlich. Dies ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß sich im Verlauf der letzten Jahre Nutzungen gebildet haben, die den festgelegten nicht entsprechen oder eine angenommene Nutzungsänderung nicht eingetroffen ist. Bei der Neuplanung werden die tatsächlich vorhandenen Nutzungen erfaßt und nach der BauNVO eingeordnet. Hierbei sind die Aussagen der überarbeiteten Bebauungspläne deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplanentwurf. 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 die Entwicklung hervorgerufene Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Hassmersheim dürfte auch weiterhin anhalten.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Die Neubearbeitung des Bebauungsplanes wurde erforderlich da die im z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan "Hassmersheim Nord" getroffenen Baugebietsfestsetzungen eines Dorfgebietes nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Hier soll bei der Überarbeitung ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden. Im Zuge der Überarbeitung dieses Baubereiches wurden die Straßen- und Verkehrsflächen eingemessen und entsprechend ihrem vorhandenen Ausbau in den Plänen dargestellt. Außerdem war es erforderlich die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Bebauung, bzw. Bauabsichten zu korrigieren.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Da dieses Baugebiet zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut ist, erfolgt keine rechnerische Bedarfsermittlung. Durch dieses Baugebiet werden keine neuen Bauflächen erschlossen.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Durch den Bebauungsplan "Nord I" wird eine Teilfläche des genehmigten Bebauungsplanes "Hassmersheim Nord" aufgehoben und neu festgesetzt.

Der Bebauungsplan "Hassmersheim Nord" wird durch weitere Bebauungspläne insgesamt aufgehoben.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt etwa in der Mitte der Bauflächen der Gemeinde Hassmersheim die sich nach 1950 im nördlichen Anschluß an das alte Ortszentrum entwickelt haben.

Südlich wird der Bebauungsplan begrenzt durch Allgemeine Wohngebietsflächen und ein öffentliches Bedarfsgrundstück für ein Gemeindezentrum des Baugebietes "Räderweg."

Westlich schließen landwirtschaftliche Grundstück und das Baugebiet "Nord II" in dem Neubauflächen für Allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind, an.

Im Norden und Osten des Bebauungsplanes liegen die gewerblichen Bauflächen der Bebauungspläne "Am unteren Auweg" und "Plattenweg." Als Nutzungsarten grenzen hier Mischgebiete an.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 142,0 - 151,0 m ü.NN.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11,45 ha, wobei auf Bauflächen 9,21 ha entfallen.

Der Anteil für Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen beträgt mit 2,24 ha, 19,5 %.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSARTEN UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet sind das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet lt. Baunutzungsverordnung vorgesehen. In dem Mischgebiet das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hämersheim Nord" als solches vorgesehen war, ist die Unterbringung von nicht störenden kleineren örtlichen Handwerksbetrieben vorgesehen.

Im gesamten Baugebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die Höhenfestlegung ist darauf beschränkt, daß die Fußbodenhöhe des 1.Geschosses (Erdgeschoß) max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen darf, wobei die Firsthöhe nicht höher als 10,0 m über diesem Erdgeschoßfußboden betragen darf.

Es sind nur geneigte Dächer, mit Ausnahme von Garagen auf der Grenze mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig. Am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der bereits ausgebaut ist.

In der Zone des Mischgebietes sind an die Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze in größerer Stückzahl ausgewiesen, um den hier entstehenden erhöhten Bedarf decken zu können. Es liegt auch im Gemeindeinteresse, daß sich in dieser Mischgebietszone ein für diesen Bereich wünschenswertes Versorgungs- und Ladenzentrum entwickeln kann.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 142,00 - 151,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Plangebietes: 11,45 ha

Davon ab:

Verkehrsfläche: 2,06 ha

Verkehrsgrün: 0,08 ha

Öffentl. Grünfläche für

Spielfplatz: 0,10 ha insgesamt 2,24 ha = 19,5 %

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von insg.: 9,21 ha

=====

Diese teilt sich auf in :

Mischgebiet: 1,39 ha

Allgemeines Wohngebiet: 7,82 ha

Die Anzahl der Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet beträgt : 129

Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz = 1 WE): 129

Durchschnittliche Bauplatzgröße im Allgemeinen

Wohngebiet: 606 qm

Angenommene Belegungsdichte im Wohngebiet: 3 EW/WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Brutto-
bauland bei einem Verkehrsflächenanteil von 19,5 % :

$$\frac{140 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE}}{9,34 \text{ ha}} = \underline{\underline{45,0 \text{ EW/ha}}}$$

Der vorhandene Grundstückszuschnitt kann als günstig angesehen werden, da der nach Bauflächenerlaß vorgesehene Wert für die Belegungsdichte von Wohngebieten im ländlichen Raum von 45 EW/ha für Kleinzentren erreicht werden konnte.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Da das Baugebiet nahezu auf allen Seiten von weiteren Bauflächen eingeschlossen ist, sind Randeingrünungen zur Einbindung in die Landschaft nicht erforderlich.

Die Durchgrünung des Baugebietes ist durch die vorhandene Bepflanzung in den privaten Gartenbereichen bereits vorhanden und bedarf keiner weiteren Ergänzung. Besondere grünordnerische Maßnahmen werden bis auf die Standortfestlegung eines großkronigen Baumes bei einer Verkehrsgrünfläche nicht getroffen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Da die gewählten Nutzungen sich im Einklang mit ihrer Nachbarschaft befinden, werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

11. ERSCHLIESSUNG:

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

Die Verkehrserschließung erfolgt über ein ausreichendes Netz von Gemeindestraßen, die teilweise als rechtwinklige Systeme aufgebaut sind. Die Lessingstraße, die am Rand dieses Baugebietes verläuft, wird als Haupteerschließung der gesamten Bauflächen im Gebiet "Hassmersheim Nord" aufgewertet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, die sich über die Ehrenmalstraße bis zur L 588 fortsetzt.

Die sonstigen Straßenbreiten betragen allgemein 5,5 m. Lediglich im alten Siedlungsbereich zwischen Schillerstraße und Mörickestraße sind geringere Straßenbreiten bis 4,2 m zu verzeichnen. Diese Erschließungsstraßen haben jedoch ausschließlich Anliegerfunktion.

Für den ruhenden Verkehr sind 42 öffentliche Parkplätze im Bereich des Mischgebietes ausgewiesen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch den vorhandenen Ausbau des örtlichen Versorgungsnetzes gesichert.

Wassermenge und Wasserdruck sind ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung der Abwässer in die Gemeindekanalisation gesichert. Im Zuge der Überarbeitung des Ortsentwässerungsnetzes werden einige Teilstrecken wegen zu geringer Dimension neu verlegt werden müssen. Nach der Einleitung der gesamten Abwässer in den Hauptsammler zur Kläranlage und der voraussichtlichen Inbetriebnahme dieser Kläranlage Ende 1981 wird eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ab diesem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt weitgehend im Freileitungsnetz. Innerhalb des Planbereiches liegt keine Trafostation.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist abgeschlossen. Eine geringfügige Neuvermessung im Bereich des Straßenabschnittes A-B-C im Verlauf der Ehrenmalstraße wird im Meßbriefverfahren durchgeführt.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Im Zusammenhang mit der Ausbildung der Verkehrswege entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes fallen nur noch geringe Kosten für die Fertigstellung von Straßen an. Sie belaufen sich auf ca. 50.000,-- DM bis 60.000,-- DM.

Die Planungskosten für die Neubearbeitung des Bebauungsplanes betragen ca. 25.000,-- DM.

An Nebenkosten für ergänzende tachymetrische Aufnahmen, Herstellung von Lichtpausen und Fotokopien und für Verwaltungsaufwendungen müssen ca. 5.000,-- DM angesetzt werden.

Die Gesamtkosten, die durch diesen Bebauungsplan noch entstehen belaufen sich auf ca. 90.000,-- DM.

Der Gemeindeanteil beträgt hierbei etwa 60.000,-- DM.

Aufgestellt:

Hassmersheim, den ... 30. Juni 1980

DER PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. WERNER THIELE
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSBACH
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/92

DIE GEMEINDE:



[Handwritten signature]

Genehmigt gem. § 11 Bundeshaugesetz

Mosbach, den 6. Nov. 1980

Landratsamt

