

9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 168,0 bis 181,0 m ü. NN

Gesamtfläche des Plangebietes 2,403 ha

Davon ab :

- Ausgleichs- und Grünflächen 0,318 ha

- Zufahrtsstraße Oberer Höhweg 0,100 ha

- Feldwege 0,032 ha

Bruttobauland 1,953 ha

Davon ab :		
- Innere Verkehrsfläche	0,253 ha	
- Fuß- und Treppenweganlage	0,010 ha	
Gesamtanteil Verkehrsfläche	13,5 %	
Nettobauland		1,690 ha
Davon private Grundstücksfläche	0,180 ha	
Fläche im Gemeindebesitz	1,510 ha	
Zahl der Bauplätze	26	
Durchschnittliche Bauplatzgröße	580 qm	
Belegungsdichte		
bei 1,2 Wohneinheiten je Bauplatz und 3 Einwohner je Wohneinheit		
$26 \times 1,2 \times 3 = 1,953$	48 EW je ha	

Im Gebiet können insgesamt ca. 95 Einwohner aufgenommen werden.

10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN, EINGRIFF UND AUSGLEICH NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Bei der Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs wurde das Verfahren des Landes Niedersachsen angewendet.

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommt der Grünordnungsplan zum Ergebnis, daß innerhalb des Gebietes der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Der geringen Fläche, die als Ersatzmaßnahme bei einer vollständigen Kompensation noch anstehen würde, wird die Überkompensation im Baugebiet „Seeacker“ mit einer Flächen-größe von 0,6 ha gegenübergestellt.

Diese Überschreitung ergab sich zur Sicherstellung einer Versickerungsfläche am Rande dieses Baugebietes, die von der Gemeinde erworben wurde.

Des weiteren wurde in diesem Baugebiet ein kostenintensives Trennverfahren realisiert, das alle nicht verschmutzten Oberflächenwässer zur Versickerung brachte.

Beides zusammen ergab Flächen und Maßnahmen, die die im Grünordnungsplan aufgezeigte Notwendigkeit zur Kompensation bei weitem überschritten hatten.

Im Bebauungsplan „Höhfeld“ wäre zur vollständigen Kompensation nur noch eine Fläche von ca. 500 qm mit Aufwertung um eine Wertstufe erforderlich gewesen.

Dies wird von der Gemeinde im Hinblick auf die im Baugebiet getroffenen eingrünenden und landschaftsentwickelnden Festsetzungen als nur geringfügig angesehen. Für eine vollständige Kompensation, die im Gebiet nicht mehr sichergestellt werden konnte, ergab sich deshalb unter Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange gegenüber denen zur Ausweisung dringend benötigter Bauflächen kein weiterer Handlungsbedarf.

Die empfohlenen Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend in den Bebauungsplan umgesetzt.

Dabei wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt.

Einige Vorschläge wurden als Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen und als solche gekennzeichnet.

Durch die getroffene Festsetzung einer intensiven Außenrandeingrünung des Gebietes bei gleichzeitiger Funktion dieses Bereiches als Ausgleichsfläche, den Festsetzungen zur landschaftsgerechten Grundstücksbepflanzung und die Ausgestaltung des Straßenraumes mit weiteren Baumanpflanzungen wird den naturschutzrechtlichen Belangen in einem angemessenen Verhältnis Rechnung getragen.

Eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im privaten Grundstücksbereich und für Parkplätze wurde nicht getroffen, da die Bodenverhältnisse keine ausreichenden Versickerungsfähigkeit besitzen.

Dennoch wurde empfohlen, die Oberflächenbefestigungen versickerungsfähig zu gestalten, um den Abfluß von Niederschlagswasser aus dem Gebiet durch „Rückhaltung“ im Schotterunterbau zu drosseln.

In diesem Zusammenhang ist auch die Empfehlung zur Dachwassererfassung in Zisternen mit Regenwassernutzung zu sehen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Im geplanten Wohngebiet selbst werden durch die vorgesehenen und zulässigen Nutzungen keine Immissionskonflikte entstehen.

Südöstlich des Baugebietes befindet sich der Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Es wurden deshalb Schallpegelmessungen durchgeführt, die unter Berücksichtigung rechnerischer Zuschläge bei großkalibrigen Waffen Maximalpegel von 61,5 dB(A) ergaben. Zur immissionsrechtlichen Wertung dieses Sachverhaltes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Aus diesem Gutachten ergibt sich die Erforderlichkeit, die Schalleinwirkung durch diese Anlage um ca. 6 bis 8 dB zu senken.

Nach einer Ortsbesichtigung mit dem beauftragten Gutachter wurde als Ergebnis festgehalten, daß zur Minderung des Lärms die Anbringung von Schallabsorptionsplatten im Bereich des Schießstandes ausreichend Abhilfe schaffen kann.

Nach Durchführung dieser Maßnahme, die eine Minderung des im Gebiet ankommenden Schallpegels um 10 dB(A) bewirken wird, sind auch keine kurzzeitigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte mehr gegeben.

Die bautechnische Maßnahme zum Immissionsschutz wird zeitgleich mit der Baugebietserschließung erfolgen, so daß ihre Wirksamkeit bereits zum Bezug des ersten Gebäudes im Baugebiet gewährleistet ist.

Auf die wahrnehmbaren Schießgeräusche, die das subjektive Empfinden der Bewohner beeinflussen können, wurde im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes hingewiesen.

12. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung des Ortsnetzes sicherzustellen.

12.1 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt durch unmittelbar Anbindung der neuen Erschließungsstraßen an das bestehende Verkehrsnetz.

Im Hinblick auf die zu erwartende stärkere Fußgängerfrequenz entlang des unteren Höhenweges soll diese Straße von derzeit 4,50 m auf 5,50 m Breite ausgebaut und mit einem 1,50 m breiten Gehweg versehen werden.

Der erforderliche stärkere Geländeabtrag zur Baugebietsseite hin soll durch die Anlage einer Stützmauer aus Blocksteinen gemindert werden.

Der nördliche Anschluß des Baugebietes wird wegen der dort zu verzeichnenden Gefällestrecke ebenfalls in einer Verkehrstrennung durchgeführt, damit der Fußgänger ausreichend geschützt wird.

Der Erschließungsring innerhalb des Gebietes und der westliche Zufahrtsbereich wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche unter Beachtung des Begegnungsfalles LKW/LKW bzw. LKW/PKW ausgestaltet.

Zur Erzielung einer reduzierten Geschwindigkeit werden wechselseitig Parkstände und Baumstandorte vorgesehen.
Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 17 öffentliche Parkplätze, verteilt über das Gesamtgebiet, vorgesehen.

Die bestehenden Feldwege wurden mit ausreichend breiten Bankettzonen gesichert.
Für die landwirtschaftliche Restfläche des Flurstücks-Nr. 7336 wurde am Ostrand ebenfalls eine Feldwegzufahrt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der Mitte des Erschließungsringes wird zur optimaleren Anbindung des Baugebietes für Fußgänger nach Osten hin ein Fußweg mit Treppenanlage ausgebaut.

12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist nach Anschluß an die bestehenden Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Innerhalb des Gebietes wird eine Ringleitung ausgebildet.

Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Der Ausbau erfolgt über den Zweckverband „Wasserversorgung Mühlbachgruppe“.

12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes kann durch den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz sichergestellt werden.

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Ableitungskanals wurde überprüft. Hierbei ergab sich die Erfordernis zum Umbau einer Teilstrecke, die in die Gesamtaufwendungen der Erschließung des Baugebietes mit eingestellt wurde.

Die getrennte Ableitung von Niederschlagswässern aus den Dachflächen bot sich wegen fehlender Vorflutverhältnisse in unmittelbarer Nähe des Baugebietes nicht an. Es wurde deshalb in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Empfehlung zur Regenwasserspeicherung der Niederschlagsmengen aus den Dachflächen in Zisternen aufgenommen.

Vor Durchführung der Erschließungsmassnahme wird ein entsprechender Detailentwurf für das Baugebiet erstellt und zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt.

12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes wird im Kabelnetz durchgeführt.

Eine zur Versorgung notwendige Trafostation wurde entsprechend den Vorstellungen des Versorgungsträgers im Bebauungsplan festgesetzt.

12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes wird nach Erwerb der Gesamtfläche durch die Gemeinde im sogenannten Meßbriefverfahren durchgeführt.

12.6 HINWEISE ZU SONSTIGEN BELANGEN DER ERSCHLIESSUNG

Durch das Baugebiet verläuft ein Fernmeldehauptkabel, das im Zuge der Erschliessung in den Strassenbereich verlegt werden muß. Eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bereits im Vorfeld der Erschliessungsplanung stattgefunden.

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

13.1 KOSTENSCHÄTZUNG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung können die über das planende Ingenieurbüro angegebenen Erschliessungskosten nur als Schätzung angesehen werden.

Der Ausbau der Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Mühlbachgruppe und wurde vollständigshalber mit in die nachfolgende Kostenübersicht aufgenommen.

ZUSAMMENSTELLUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

STRASSENBAU mit Grunderwerb	1.065.000,00 DM
KANALISATION	500.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG	200.000,00 DM
GRÜNORDNUNG MIT GRUNDERWERB (ca. 3.200 qm)	145.000,00 DM
SCHALLTECHNISCHE MASSNAHME am Schießstand	30.000,00 DM
BODENORDNUNG IM MESSBRIEFVERFAHREN	60.000,00 DM

GESAMTAUFWAND DER ERSCHLIESSUNG : 2.000.000,00 DM

Einschließlich der Kosten für den Bebauungsplan von ca. 30.000,00 DM und des Klärbeitrags von ca. 2,10 DM/qm bei eingeschossiger Bauweise und 2,62 DM bei 2 Geschossen ergibt sich ein voraussichtlicher Aufwand je qm erschlossener Wohnbaufläche von **ca. 125,00 DM je qm.**

Die relativ hohen Erschliessungsaufwendungen entstehen durch die Umbaumaßnahmen des Strassenzufahrtbereiches am Unteren Höhweg, den Aufwendungen für die Verbesserung der bestehenden Kanalisation, den Kosten für die im Gebiet festgelegte Ausgleichsmaßnahme sowie der Schallschutzmaßnahme am Schießstand.

Diese erhöhen die inneren Erschliessungskosten des Baugebietes um ca. 40,00 DM je qm gegenüber den Durchschnittswerten bei günstigeren Erschliessungsbedingungen.

13.2 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

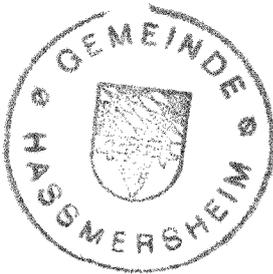
Durch den Erwerb der Gesamtfläche und die beabsichtigte Veräußerung der Bauplätze durch die Gemeinde wird der gesamte Erschließungs- und Planungsaufwand an die zukünftigen Bauplatzerwerber kostendeckend weitergegeben.

Es ist davon auszugehen, daß der Gemeinde durch die Erschließung dieses Baugebietes keine Kostenanteile entstehen werden.

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 22.09.1997

DIE GEMEINDE :



M. Oiehl

DER PLANFERTIGER :

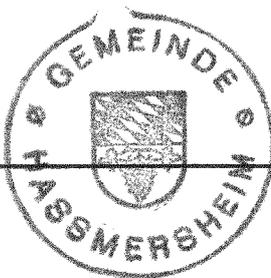
J. Koppes
INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29 - 31, 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluß
des Gemeinderates vom ^{9.2.98} überein.

Haßmersheim, den 09.02.1998

Der Bürgermeister :



M. Oiehl
.....
(Siegel)