

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

GEMEINDE
ORTSTEIL
BEBAUUNGSPLAN

HASSMERSHEIM
HOCHHAUSEN
H Ö H F E L D

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

Die Gemeinde Haßmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und zählt nach Aussagen des Landesentwicklungsplanes zu den strukturschwachen ländlichen Räumen.
Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet die Gemeinde Haßmersheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt.
Der Verwaltungsverband ist Teil der Region Unterer Neckar und wird dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil Hochhausen hat sich überwiegend zur Wohngemeinde entwickelt.
Landwirtschaftliche Anwesen sind nur noch in geringem Umfang festzustellen.
Der Altortbereich ist geprägt durch eine den engen Seitentalbereich straßenbegleitende überwiegend zweigeschossige Bebauung, der die teilweise frühere landwirtschaftliche Nutzung durch Nebengebäude und Scheunen noch anzusehen ist.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gemeinde Haßmersheim hat eine Gesamtfläche von 19,16 qkm.
Mit Stand vom Juli 1997 beträgt die Einwohnerzahl 4.796, wobei auf den Ortsteil Hochhausen 704 Einwohner entfallen.
Mit 224 Einwohner je qkm Gemarkungsfläche liegt der Gemeindebereich unter dem Landesdurchschnitt von 290 EW je qkm.
Die Siedlungsdichte wird im wesentlichen geprägt durch den starken Wohnbauflächenzugang im Ortsteil Haßmersheim.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt verfügt über einen mit Datum vom 26.10.1988 genehmigten Flächennutzungsplan.

Inhalt und Aussagen des Flächennutzungsplanes sind auf die übergeordneten Planungsvorgaben abgestimmt.

Durch einen integrierten Landschaftsplan im M. 1 : 10 000 wurden auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in einem für diesen Flächennutzungsplan ausreichenden Maß im früheren Verfahren berücksichtigt.

2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Baugebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt. Es wurde jedoch im Landschaftsplan als Entwicklungsfläche dokumentiert. Nach derzeitigem Stand dieser Planungsaussage wird mit dieser Baufläche das letzte noch an die Erschließungssysteme des Ortsteiles anbindbare Baugebiet der Realisierung zugeführt.

Da sich im Ortsteil Hochhausen keinerlei Bauflächen mehr in der Verfügbarkeit der Gemeinde befinden und konkrete Nachfragen nach weiteren Bauplätzen vorliegen, wird vom Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Gebrauch und dringender Wohnflächenbedarf geltend gemacht.

Ein Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund nicht erforderlich. Die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens werden redaktionell bei der zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nachgetragen.

2.3 AUSSAGEN DES REGIONALPLANES

Der zur Planung vorgesehene Bereich ist in der Raumnutzungskarte als regionaler Grünzug und schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft dargestellt.

Unter Darlegung des dringenden Bedarfs und der bereits vorhandenen grundsätzlichen Aussage im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan kam man bei der Vorabklärung des Baugebietes mit dem Regionalverband überein, die 2,1 ha Bruttobauland unter den Aspekten einer Feinabgrenzung des regionalen Grünzuges auf dieser Planungsebene noch zuzulassen, mit den Auflagen, besondere Maßnahmen zu einer landschaftsgerechten Eingrünung und Gliederung des Baugebietes konkret festzusetzen.

Der vorliegende Entwurf wurde im Vorfeld der Offenlegung mit dem Regionalverband in den Grundzügen abgestimmt.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Hochhausen befinden sich keine verfügbaren Bauplätze mehr. Da gleichzeitig eine konkrete Nachfrage besteht, wurde zur Deckung dieses dringenden Bedarfs die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf für Wohnbauflächen wird bei der beabsichtigten Flächennutzungsplanfortschreibung konkret ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Der rechnerischen Bestimmung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs werden dabei folgende Faktoren zugrundegelegt :

1. Geringe Zunahme der Wohnbevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung von 0,6 % in 15 Jahren.
2. Wanderungsgewinne von 0,6 % jährlich, die jedoch ausschließlich auf die Ortsteile Haßmersheim und Hüffenhardt angesetzt werden.

Bei der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner geht die Gemeinde im Zeitraum der nächsten 15 Jahre von dem im Regionalplan genannten Zuwachswert von 3,5 qm je EW aus.

Die derzeitige Wohnfläche je Einwohner beträgt 35 qm.

Unter Zugrundelegung dieser Eckwerte ergibt sich bei der Annahme von 110 qm je Wohneinheit bei einer Wohnungsdichte von 1,2 Wohneinheiten je Bauplatz und einer mittleren Bruttobauplatzgröße von 700 qm ein Bruttobaulandbedarf von 1,4 ha für den Ortsteil Hochhausen für die nächsten 15 Jahre.

Die tatsächliche Ausweisung von 2,1 ha Bruttobauland mußte sich an den topographischen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen orientieren.

Wegen der Notwendigkeit der Gebietsentwässerung zum Ostrand hin, bei gleichzeitiger Haupteerschließung entlang des Westrandes, war eine Abschnittsbildung dieses Baugebietes nicht möglich, so daß der Gesamtbereich einer Erschließung zugeführt werden muß.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan wird der angrenzende Bebauungsplan „Oberer Höhweg“, genehmigt am 28.10.1980, berührt.

Das zukünftig mit von der Baugebietsstraße erschlossene Teilgrundstück der Flurstücks-Nummer 6471 wird planungsrechtlich in diesem Bebauungsplan neu festgesetzt. Es wird deshalb eine Aufhebung der alten Festsetzungen erforderlich.

Eine geringfügige Inanspruchnahme des Flurstücks-Nr. 6467 des angrenzenden Bebauungsplanes zur Sicherung einer verkehrsgerechten Straßeneinmündung wird nicht als Änderungsvorgang mit Aufhebungserfordernis angesehen. Die Verfügbarkeit dieser Fläche wurde durch eine zwischenzeitlich erfolgte Neuvermessung sichergestellt.

6. LAGE DES BAUGEBIETES, UMGEBUNGSNUTZUNGEN, TOPOGRAPHIE u. GEOLOGIE

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hochhausen.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Baugebiet grenzt östlich an ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

Wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb wurde das bestehende Baugebiet als gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt.

Südlich sind als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen vorgelagert.

Östlich grenzen der Bebauungsplan „Kirchhöfle“ (geplanter Friedhof) und Gehölzzonen in einem Steilhangbereich an.

Die gemäß Bestattungsgesetz notwendige Abstandsfläche von 25 m zum zukünftigen Rand der Gräberfelder wurde im Bebauungsplan nachgewiesen und festgesetzt.

Im Norden befindet sich die Park- und Gartenanlage des kleinen Schlosses Hochhausen.

6.3 TOPOGRAPHIE

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine im wesentlichen von Westen nach Osten hin abfallende Hangfläche mit einer mittleren Geländeneigung von 8 - 12 %.

Am Nord- und Ostrand befinden sich größere Böschungen, die zu den bestehenden Wegflächen hin abfallen.

Das Baugebiet ist als Auslauf der Geländekuppenausbildung zwischen dem Talraum der alten Siedlungslage und dem südlich angrenzenden Seitental anzusehen.

Besondere geomorphologische Auffälligkeiten im Gebiet sind nicht vorhanden.

6.4 GEOLOGIE

Das Baugebiet „Höhfeld“ ist mit einer ca. 0,2 m mächtigen Mutterbodenschicht bedeckt. Unter dem Mutterboden folgen braune bis rostigbraune Lößlehme bzw. Schwemmlösse und braune bis hellbraune Löße.

Die bindigen, leicht plastischen Lößlehme bzw. Schwemmlösse bestehen aus feinsandigen, tonigen Schluffen mit einer überwiegend halbfest bis steifen Konsistenz.

Die bindigen, leicht plastischen Lössen bestehen aus stark feinsandigen, schwach tonigen Schluffen mit einer halbfesten Konsistenz im Bereich bis ca. 2,50 m unter Gelände.

Mit zunehmender Tiefe besteht eine steife Konsistenz.

Die Schichtmächtigkeit des Lösses geht bis zu einer Tiefe von 3,4 bis 5,0 m.

Im Baugebietsbereich sind bis zu der zuvor genannten Tiefe keine Felsvorkommen festgestellt worden.

Der Baugrund ist für bauliche Nutzungen uneingeschränkt verwertbar.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Die Charakteristik des Ortsbildes Hochhausen wird besonders geprägt durch die kleine Schloßanlage, den im Taleinschnitt entstandenen alten Ortsbereich bestehend aus Ober-, Mittel- und Unterdorflage, dem Eingangsbereich mit Kirche und altem Kirchhofareal und den neueren Wohnbauflächen, die sich im Süden, Norden und Westen an den alten Ortsbereich anschließen.

Im Altortbereich dominieren ein- bis zweigeschossige Gebäude mit nahezu grenzständiger Bebauung im Bereich der östlichen Eingangspforte.

Die Neubaugebiete sind im wesentlichen geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit einer Dachneigung von 25 bis 45°.

Bedingt durch teilweise stark hängiges Gelände treten in den Neubaugebieten auf der Talseite überwiegend zwei Vollgeschosse auf.

7.2 LANDSCHAFT

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist derzeit als Ackerfläche genutzt.

Am Nordrand grenzt ein Garten- und Parkareal mit intensiven alten Baumbeständen an das Gebiet an.

Im Osten sind alte Baumbestände in einer Steilhangzone vorhanden, die das Gebiet zur Tallage hin vollständig abschirmen.

Nach Süden hin grenzt eine gehölzlose Ackerfläche an das Gebiet an.

Bis auf eine geringe Baum- und Strauchbepflanzung mit einigen größeren Bäumen in den Böschungsbereichen am östlichen und nördlichen Außenrand des Baugebietes befindet sich kein nennenswerter Vegetationsbestand im Baugebiet.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Da das Baugebiet in Fortsetzung der bestehenden Neubaubereiche den Ortsrand an dieser Stelle festschreibt, sind Außenrandeingrünungen vorzusehen, die das Baugebiet in die freie Landschaft einbinden.

Es ergibt sich deshalb die Notwendigkeit zur Festsetzung intensiver bzw. hochstämmiger, großkroniger Baumbepflanzung am Südrand des Gebietes und darüber hinaus das Erfordernis zur Sicherstellung des in den Böschungszonen vorhandenen Gehölzbestandes.

Darüber hinaus bietet sich zur Durchgrünung des Gebietes die Schaffung von Baumstandorten im Bereich der gemischt genutzten Verkehrsfläche an.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sollte je Grundstück mind. ein großkroniger Laubbaum untergebracht werden.

Des weiteren sollten mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Zur Erzielung einer der Altortlage und der in Nähe befindlichen Schloßanlage gerecht werdenden Bausubstanz wird dem steileren Dach in rötlicher, kleinformatiger Ziegeldeckung ein Vorrang eingeräumt und dies auch durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Zur Vermeidung einer allzu langen Gebäudeaufreihung am Südrand des Baugebietes wird eine Unterbrechung in Form einer öffentlichen, mit Bäumen bestandenen Grünfläche vorgenommen.

Die umfassende Darlegung der landschaftsplanerischen Aspekte und die Beachtung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz wurde durch einen Grünordnungsplan sichergestellt; er ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde bei der Abwägung der Gesamtbelange herangezogen.

7.4 GESTALTUNGSPLAN

Der städtebauliche Leitgedanke für dieses Baugebiet beruht auf der Grundüberlegung, hier überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis max. zwei-geschossiger Bauweise unterzubringen.

Durch die Führung der Erschliessungsstrassen werden die räumlichen Abfolgen vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Beachtung der Topographie definiert.

Unter Annahme bestimmter Gebäudegrößen und die Grundstücksbesonnung beachtenden Garagenstandorte wurde dabei ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, der die möglichen Baustrukturen dieses Baugebietes aufzeigen soll.

Da aus ihm die grundsätzlichen zeichnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, liegt er dem Bebauungsplan als Anlage bei und kann auch als Empfehlung für die zukünftige Grundstücksbebauung gegenüber den Bauplatzerwerbern verwendet werden.

Die Darstellung von Bepflanzungsbereichen des Grünordnungsplanes wurde bei der Ausarbeitung des Gestaltungskonzeptes beachtet.