

Anlage : 1

Fertigung : 1

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " OBERER HÖHWEG " 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 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 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 hervorgerufene Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Haßmersheim dürfte auch weiterhin anhalten.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In den vergangenen Jahren sind im nördlichen Bereich des Ortsteiles Hochhausen und im Gewann " Im Tal " verschiedene Wohnbaugebiete erschlossen worden. Diese Gebiete sind jedoch zwischenzeitlich weitgehend bebaut oder an Bauwillige veräußert.

Da im Bereich des Gewannes " Höhweg " noch Bauplatzreserven durch die Neuaufteilung relativ großer Grundstücke, die zum Teil bereits bebaut sind, möglich sind, hat der Gemeinderat zur Sicherung einer geordneten Bebauung in diesem Bereich die Auf-

stellung des Bebauungsplanes " Oberer Höhweg " beschlossen. Die Abgrenzung des Gebietes erfolgte nach der Bürger- und Behördenanhörung, wobei die vorgebrachten Bedenken und Anregungen weitgehend berücksichtigt werden konnten.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich nicht um die Neuausweisung von Bauflächen, sondern die Überplanung bestehender Bereiche zur optimalen Ausnutzung.

Unter Einbeziehung eines Teilstreifens des Flurstückes 634 am östlichen Rand des Baugebietes ergeben sich 17 Bauplätze in dieser Zone. Durch diese Baufläche wird allein schon aus den Grundbesitzverhältnissen vorwiegend der örtliche Bedarf gedeckt.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden keine bestehenden Pläne berührt. Die Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Teilen davon ist nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Hochhausen. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an; westlich und nördlich beginnt der Ortsetter mit Dorfgemeinschaftsflächen des Altortes von Hochhausen. Das Gelände fällt zur Ortsmitte hin ab mit einer Geländeneigung von 10 - 15 %.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 170,0 - 180,0 m ü.NN. Der Bereich des "Oberen Höhweges" ist als Kuppe anzusehen, von der aus das Gelände wieder nach Süden abfällt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 4,03 ha, wobei auf Bauflächen 3,43 ha entfallen. Der Anteil für Verkehrs- und öffentliche Grünflächen beträgt 14,9 %.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSARTEN UND GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet wird ein gegliedertes Dorfgebiet, entsprechend der vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzung, festgesetzt. Das gegliederte Dorfgebiet unterscheidet sich zum einen durch die uneingeschränkte Zulassung aller Nutzungen des Dorfgebietes in der Zone MD₁ und durch die Einschränkung dieser Zulässigkeit auf Wohngebäude und nicht landwirtschaftlich orientierte, gewerbliche Anlagen zum anderen.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen (intensive Hühnerhaltung und Vollerwerbsbetriebe) war die Festlegung von Allgemeinem Wohngebiet nicht möglich.

Entsprechend der Topographie des Baugebietes sind differenzierte Festsetzungen für die Zahl der Vollgeschosse getroffen. Hierbei überwiegt die Festsetzung I + D, in der nur ein Vollgeschoß zugelassen wird, wobei das Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß ausgebaut werden kann. Hierdurch sollen allzu wuchtige Baumassen an der Ortsrandlage verhindert werden. Bereichsweise sind auch zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Höhenfestlegung beschränkt sich darauf, daß die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses max. 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen darf und die Firsthöhe bei zwei Vollgeschossen max. 10 m und bei einem Vollgeschoß plus Dachausbau bei max. 8,0 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses liegen darf.

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-38° zugelassen.

Zur Erhaltung der Parkanlage des Schlosses am nordöstlichen Rand des Baugebietes ist ein Streifen entlang der dort verlaufenden Straße (Unterer Höhweg) als private Grünfläche festgesetzt. Hiermit sollen mögliche Überlegungen zur Bebauung dieser ortsbildprägenden Parkanlage von vornherein unterbunden werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Teilfläche des Schloßparks ist als Kultur- und Naturdenkmal festgestellt und im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 170,0 - 180,0 m ü. NN

Gesamtfläche des Plangebietes : 4,03 ha

Davon ab :

Verkehrsfläche 0,31 ha

Verkehrsgrün 0,01 ha

private Grünfläche 0,27 ha

Fläche für Umformerstation 0,01 ha

Insgesamt 0,60 ha = 14,9 %

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von 3,43 ha

Diese teilt sich auf in :

Dorfgebiet 1 (MD₁) 1,12 ha

Dorfgebiet 2 (MD₂) 2,32 ha

Die Anzahl der Bauplätze im Gesamtgebiet beträgt: 32 Bauplätze

Davon :

Neue Bauplätze 17

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Baugebietes mit relativ großen Grundstücken erfolgte keine Berechnung der Belegungsdichte in diesem Bereich.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Zur Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft sind am östlichen Rand punktweise flächenhafte Pflanzgebote vorgesehen. Am Südrand, entlang der Kuppe, sind Pflanzgebote nicht festgesetzt, da hier, durch diese Festlegung, Beeinträchtigungen bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen möglich wären. Im Bereich des Flurstückes 634/15 ist bereits eine ausreichende Bepflanzung durch Obstbäume vorhanden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Nutzung des Dorfgebietes in gezonter Form mit der angrenzenden Nutzung übereinstimmt, sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht vorgesehen.

Die Geruchsimmissionen aus der intensiven Hühnerhaltung am westlichen Rand des Baugebietes lassen sich nicht abbauen und sind als " ländliche Gegebenheit " hinzunehmen.

11. ERSCHLIESSUNG

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

Die Verkehrerschließung erfolgt über die vorhandenen Feldwegtrassen, die entsprechend ihrer Aufwertung zu Anliegerstraßen auf 4,50 m Breite ausgebaut werden. In der Mitte des Baugebietes wird die Anlage eines Stichweges und als Fortsetzung ein Fußweg zur Ortsmitte vorgesehen. Die übrigen Baubereiche werden durch die Ausweisung von privaten Zufahrten an das öffentliche Wegenetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr muß durch eine ausreichende Zahl von privaten Stellplätzen aufgenommen werden.

Die Ausweisung öffentlicher Parkplätze in diesem Bereich war wegen der Grundbesitzverhältnisse nicht möglich.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung der Abwässer in die vorhandene Gemeindekanalisation gesichert.

Der Ortsentwässerungsentwurf des Ortsteiles Hochhausen wurde überarbeitet und liegt zur Zeit zur Genehmigung vor. In diesem Entwurf wurde das Baugebiet " Oberer Höhweg " berücksichtigt.

Der Ortsteil Hochhausen wird an den Abwasserverband "Elz-Neckar" angeschlossen, wobei voraussichtlich im Jahre 1980 der Zuleitungskanal zum Anschluß an die Sammelkläranlage ausgeführt wird. Mit dem Anschluß an diese Kläranlage wird eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet sein.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungsnetz. Innerhalb des Plangebietes liegt eine Trafostation, die ebenfalls

über Freileitungen versorgt wird.

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt entsprechend den konkreten Bedürfnissen im Meßbriefverfahren.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließung des Baugebietes ist zum großen Teil bereits durchgeführt. Durch die Verbreiterung der Feldwege und durch den Ausbau des Kanalnetzes entstehen der Gemeinde die nachfolgenden 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 zum Beispiel ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

1. STRASSENBAU

Verbreiterung und Deckenerneuerung	140.000,-- DM
------------------------------------	---------------

2. KANALISATION (Ergänzung)	40.000,-- DM
-----------------------------	--------------

3. WASSERVERSORGUNG (Ergänzung)	30.000,-- DM
---------------------------------	--------------

4. ENTWURF UND BAULEITUNG der Tiefbaumaßnahmen ca.	20.000,-- DM
---	--------------

GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN :	270.000,-- DM
---	---------------

5. Ergänzende topographische Geländeaufnahmen	2.000,-- DM
---	-------------

6. Bauleitplanung	10.000,-- DM
-------------------	--------------

7. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen und Kopien	3.000,-- DM
--	-------------

KOSTEN INSGESAMT	285.000,-- DM
------------------	---------------

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen der Berechnung der Beitragsobergrenzen, kostendeckende Beitragssätze festzulegen. Der von der Gemeinde zu tragende Anteil an den Erschließungskosten wird sich auf 10 % bei den Straßenbaukosten und ca. 15 %

bei Kanal und Wasserversorgung belaufen. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten einschl. der Planungskosten betragen somit insgesamt : 40.000,-- DM

Die erforderlichen Beträge werden zu gegebener Zeit im Haushalt eingestellt.

Eine Umrechnung der erhebbarer Erschließungskosten auf die Grundstücke erfolgte wegen der Unterschiedlichkeit der Grundstücksgrößen und -nutzungen nicht.

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 30. Juni 1980

Der Planfertiger :

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



Die Gemeinde :