

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " AM UNTEREN AUWEG " 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.

Auf Grund 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. Hierbei hat sich gezeigt, daß die im genehmigten Flächennutzungsplan Hassmersheim gemachten Aussagen über Planziele und Flächenbedarf weitgehend zutreffen 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. Gegenüber dem zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist in einigen Bereichen die festgesetzte Nutzung der tatsächlich vorhandenen anzupassen. (Im ehemaligen WA-Gebiet befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb und ein Steinmetzbetrieb, grenzt an; deshalb Abänderung in MI erforderlich.)

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die parallel zum neuen Flächennutzungsplan erfolgt, wurden die Nutzungen entsprechend korrigiert. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist mit diesen Festsetzungen identisch.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden erforderlich um die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung herzustellen. Im alten Bebauungsplan grenzte ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet und Sportplatz an, ohne die erforderlichen Abstufungen der Nutzung.

Auf zwischenzeitlich eingetretene weitere Änderungen bezüglich der Flächenausweisung für den Standort der Kläranlage und einer ausgebauten Zufahrt zur Kreismülldeponie mußte der Plan ebenfalls einer Überarbeitung unterzogen werden.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Da es sich bei dieser Planung um die Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ohne wesentliche Gebietsänderung handelt wird eine Bedarfsermittlung nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan deckt sich mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes bzw. ist aus diesen entwickelt.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Hassmersheim Nord" nördlich der Mörickestraße aufgehoben.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet ist als nördlichster Ausläufer der Besiedlungsflächen des Ortsteiles Hassmersheim anzusehen.

Das Baugebiet ist nur mäßig geneigt, wobei seine Höhenlage von 140-146 m ü. NN. reicht.

Südlich grenzen die Baugebiete "Plattenweg", "Nord I und Nord II" an.

Südwestlich des Baugebietes befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Am nördlichen Rand liegt der Sportplatz der Gemeinde Neckarzimmern.

Am östlichen Rand grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Landesstraße L 588 an.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 14,84 ha, wobei auf Bauflächen 13,79 ha entfallen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,47 ha nehmen einen relativ geringen Anteil in Anspruch da der Großteil der Erschließung über Privatwege erfolgt. Diese Wege waren bereits im alten Bebauungsplan rechtskräftig festgelegt und sind zwischenzeitlich auch ausgeführt.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSARTEN UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet sind als Nutzungsarten Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt. Die einzelnen Baugebietsflächen sind so abgestuft, daß sie den Bestimmungen über Nachbarschaften der Baunutzungsverordnung und des Immissionsschutzgesetzes entsprechen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Industriegebietsfläche über sämtliche gewerblichen Bauflächen wurde zu Gunsten dieser Abstufung wegen Nutzungsverträglichkeit aufgegeben. Da sich am nördlichen Rand des Baugebietes der Sportplatz der Gemeinde Neckarzimmern befindet, dürfte diese Abstufung auch zum Außenbereich hin angemessen sein. Im Plangebiet sind je nach Eintragung in der Nutzungsschablone 2 - 4 Vollgeschosse zulässig. Die max. Gebäudehöhe bei 4 Geschossen ist auf 16 m über dem Fußboden des 1.sichtbaren Geschosses begrenzt. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 38° zulässig. Am nordöstlichen Rand des Baugebietes ist die Fläche für die Kläranlage in dem Bebauungsplan aufgenommen.

In 2 Teilbereichen des Bebauungsplanes die als MI bzw. GI ausgewiesen sind, sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Als Bauweisen sind die offene Bauweise, eine besondere Bauweise in der Gebäude bis 150m Länge zulässig sind und die geschlossene Bauweise nach den Eintragungen im Lageplan festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf max. 0,7, die Geschößflächenzahl auf max. 1,4 festgesetzt, sofern im Bebauungsplan (Lageplan) keine kleineren Werte enthalten sind. Die zulässige Gebäudestellung ist zeichnerisch festgelegt.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 140,00 - 146,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Plangebietes: 14,84 ha

Davon ab:

Verkehrsfläche:

0,47 ha

Fläche für die Kläranlage:

0,58 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von :

13,79 ha

=====

Diese teilt sich auf in :

Mischgebiet:

5,18 ha

Gewerbegebiet:

2,63 ha

Industriegebiet:

5,98 ha

Die Zahl der Bauplätze, bzw. die Belegungsdichte läßt sich bei diesem Bebauungsplan der nahezu rein gewerbliche Flächen umfaßt, nicht ermitteln.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Da das Baugebiet als schmaler Streifen in die Landschaft hineinragt sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung der möglichen baulichen Anlagen in die Landschaft erforderlich.

Diesen Belangen wurde dadurch Rechnung getragen, daß am äußeren Rand des Baugebietes Pflanzgebotstreifen in ausreichender Form festgesetzt wurden. Die Bepflanzung des Baugebietes soll mit standortgebundenen Gehölzen durchgeführt werden. Eine entsprechende Pflanzenliste wurde erstellt.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Aufgrund der abgestuften Festsetzung der Baugebiete werden besondere Immissionsschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Das ausgewiesene Industriegebiet liegt von der Allgemeinen Wohngebietsnutzung in ausreichendem Abstand.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung und verkehrsmäßige Erschließung ist durch den bereits vorhandenen Ausbau der gemeindlichen Anlagen gesichert.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Mörickestraße und die Zufahrt zur Kreismülldeponie die an die L 588 angebunden sind. Beide Straßen weisen eine ausreichende Breite auf, wobei die Zufahrt zur Kreismülldeponie 6,0 m Fahrbahnreite und die Mörickestraße bis zum Anschluß eines Privatweges für die gewerbliche Erschließung eine Breite von 6,5 m hat.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über Privatzufahrten und Privatwege die bereits im alten Bebauungsplan "Hassmersheim-Nord" festgesetzt waren.

Eine gewerbliche Teilfläche am südwestlichen Rand des Baugebietes wird durch eine 5,50 m breite Gemeindestraße erschlossen, zu deren Herstellung die Verbreiterung des jetzt dort vorhandenen Feldweges um ca. 2,00 m erforderlich wird.

Sofern Sichtwinkel erforderlich werden sind diese im Bebauungsplan eingetragen. Die Sichtwinkel an der L 588 die außerhalb des Plangebietes liegen sind nur nachrichtlich enthalten, da die Freihaltung dieser Flächen nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden muß. Die Flächen für die Sichtwinkel fallen auf das Straßengrundstück.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das bereits ausgebaute Wasserversorgungsnetz der Gemeinde. Wasserdruck und Wassermenge können als ausreichend bezeichnet werden.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt durch Einleitung der anfallenden Abwässer in einen vorhandenen Gemeindekanal.

Die Kanalisation in diesem Bereich wird auf Grund eines zwischenzeitlich genehmigten neuen Ortsentwässerungsentwurfes umgebaut, wobei der Hauptsammler zur Kläranlage am östlichen Rand des Baugebietes zu liegen kommt. Die anfallenden Abwässer werden zukünftig in diesen Kanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Mit der Inbetriebnahme der Kläranlage ist voraussichtlich bis Ende 1981 zu rechnen, sodaß ab diesem Zeitpunkt eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung vorliegt.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Erforderliche Trafostationen sind in der Regel innerhalb der Betriebsgrundstücke angeordnet.

Die Bodenordnung des Bebauungsplanes ist bereits vollzogen. Geringfügige Vermessungsarbeiten zur Bildung des Kläranlagengrundstückes und sonstige Ergänzungsvermessungen werden im Rahmen der Flurbereinigung durchgeführt.

12. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über weitgehend vorhandene Anlagen, wobei die sogenannte innere Erschließung Sache des Privateigentümers ist.
Die Zufahrt zur Kreismülldeponie wurde auf Kosten des Landkreises ausgebaut.
Die Kanalgebühren werden durch Ergänzungsbeiträge im Rahmen der Kläranlagenfinanzierung erhoben.
Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des Planes die nachfolgend aufgeführten Kosten. (Gemeindeanteil)

1. Straßenbau (Feldwegverbreiterung)	ca. 30.000,-- DM
2. Planungs- und Verfahrenskosten	ca. 30.000,-- DM
insgesamt:	60.000,-- DM

Die anfallenden Kosten werden zur gegebenen Zeit im Gemeindehaushalt eingestellt.

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]