

B E G R Ü N D U N G

=====

zur Bebauungsplanänderung " ZIEGELHELDE II " der
Gemeinde Hassmersheim, OT Neckarmühlbach.

A. A L L G E M E I N E S

Der Ortsteil Neckarmühlbach der Gemeinde Hassmersheim liegt an der Einmündung des Mühlbachs in den Neckar und befindet sich im südlichsten Teil des zum Neckar-Odenwaldkreises zählenden Neckarabschnittes. Der den Ort umgebende Bereich weist eine ausgeprägt schöne Landschaft auf. Sie wird hervorgerufen durch die steilen und bewaldeten Hänge entlang des Mühlbaches und des Neckars, die bis in den Ort hineinlaufende Kuppe der Burg Guttenberg und die dem Ort vorgelagerten Acker- und Wiesenflächen die sich bis zum Neckar hin erstrecken.

Die Einwohnerzahl beträgt z.Zt. rund 500 Einwohner. Neben der noch immer stark vertretenen Landwirtschaft hat sich die Gemeinde wegen der günstigen Verkehrsbeziehung in Richtung Mosbach und Neckarsulm-Heilbronn zunehmend zur Wohngemeinde entwickelt. Gewerbebetriebe sind außer kleineren handwerklichen Firmen und einem Holzverarbeitenden Betrieb, sowie einer Firma für elektronische Geräte, nicht zu verzeichnen.

In den Nachkriegsjahren wurde für den Bereich der Gewanne " Ziegelhelde ", " Grabengärten " und " Vorderer Berg " ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung in diesem ca. 6,5 ha großen Gebiet erfolgte kontinuierlich und ist heute nahezu abgeschlossen.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage des Ortes ist auch weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen. In jahrelangen Bemühungen ist es der Gemeinde gelungen im Gewann " Seeacker " ein weiteres Baugebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1977 genehmigt und soll in den nächsten Jahren abschnittsweise erschlossen und bebaut werden.

Ein Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich von Hassmersheim wird z.Zt. vom Flurbereinigungsamt aufgestellt. Alle städtebaulichen Planungsmaßnahmen werden auf diesen Planentwurf abgestimmt.

B. BEGRÜNDUNG ZUR PLANAUFBHEBUNG UND NEUFESTSETZUNG

Der Bebauungsplan " Ziegelhelde " der mit Datum vom 8. Juni 1967 genehmigt wurde, soll in dem Teilbereich nördlich der Straße A - D 1 aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan " Ziegelhelde II " neu festgesetzt werden.

Diese Bebauungsplanänderung wurde aus folgenden Gründen erforderlich.

- Im Bereich der Flurstücke 440 und 442/1 wurde die bauliche Nutzungsabsicht für eine Sport- und Versammlungsstätte und für 2 Wohngebäude zugunsten eines großen Gemeindekinderspielfeldes aufgegeben. Der Spielfeld ist zwischenzeitlich bereits erstellt.
- Bei Flurstück 356 mußte mit einem Bauvorhaben die Baugrenze im Rahmen einer Befreiung überschritten werden. Die neue Baugrenze soll den Gegebenheiten Rechnung tragen.
- Bei der Vermessung und dem Anbau an die Straße B - B 1 - B2 wurden die Lagefestlegungen des Bebauungsplanes nicht beachtet.
- Die Straße E - E 1 mußte aus topographischen Gründen in anderer Lage ausgebaut werden.
- Die Stichstraße E - F läßt sich wegen des Steilhanges nicht auf die vorgesehene Breite von 5,00 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,00 m bringen. Hierbei würden landschaftsverunstaltende Stützmauern von ca. 2-3 m Höhe entstehen. Da die talseitigen Grundstücke nicht bebaubar sind, wäre dies auch ein nicht mehr vertretbarer Erschließungsaufwand.

- Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte, seinerzeit geplante Landschaftsschutzgrenze, hat keine Rechtskraft erhalten. Die geplante neue Landschaftsschutzgrenze liegt am Rand des Baugebietes. Da der im westlichen Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Baum- und Gebüschbestand nun nicht mehr innerhalb eines Landschaftsschutzbereiches liegt, müssen im Bebauungsplan entsprechende Schutzvorkehrungen als Festsetzung getroffen werden. Es ist vorgesehen den Baum- und Gebüschbestand als erhaltenswerten Grünbestand im Bebauungsplan auszuweisen.
- Die Fußwegverbindung F - B 2 in Höhe des Friedhofes kann nicht wie vorgesehen ausgebaut werden, da hier die Gelände- verhältnisse zu steil sind und ein Winterdienst nicht aufrecht erhalten werden kann. Diese Fußwegverbindung soll in topographisch günstigerer Form außerhalb des Bebauungsplanes über die Flurstücke 327 und 326 auf den dort tangierenden Feldweg erfolgen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird eine Trennung zwischen baulichen nutzbaren und baulich nicht nutzbaren (privaten Grün) Flächen aus Gründen der späteren Erschließungskostenbelastung durchgeführt. Die maßgebende Grundstücksfläche wurde vom Vermessungsbüro Leber (ÖBVI) ermittelt und ist im Lageplan Anlage Nr. 4 nachrichtlich festgehalten. Die im rechtskräftigen Plan festgesetzten zwingenden Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Gleichzeitig werden die gesamten Baugrenzen dem neuen Baubestand angeglichen. Bei der Neuplanung wird ein Mindestwaldabstand der von der Nordgrenze des Bebauungsplanbereiches (Flurstück Nr. 326) vom Forstamt auf 25 m festgesetzt wurde, berücksichtigt. Der Sitzplatz bei Pkt. B 2 entfällt, da oberhalb des Friedhofes bereits ein solcher eingerichtet wurde. Im Rahmen der Überarbeitung wird die Friedhofsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

C. BAULEITPLANUNG

Der Bereich der Bebauungsplanänderung " Ziegelhelde II " umfaßt eine Fläche von 6,35 ha. In allgemeinem Wohngebiet ist hier die Errichtung von 36 Wohngebäuden möglich, wovon bereits 26 erstellt sind. Zulässig sind 1- und 2 Familienhäuser in offener Bauweise, bei einer Grundflächenzahl von max. 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von max. 0,7. Die Zahl der Vollgeschosse wird so begrenzt, daß auf der Talseite nicht mehr als 2 Vollgeschosse sichtbar sind.

Die durch die steile Hanglage bedingte Mehrhöhe ist durch entsprechende Stafflung der Gebäude bzw. die Abböschung oder Errichtung von Stützmauern abzufangen. Für die Höhe der Böschungen bzw. Stützmauern werden Begrenzungen in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt. Es sind Flach- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von $0 - 25^\circ$. Die im alten Bebauungsplan gemachte gestalterische Aussage über die Berücksichtigung des Geländes bei der Bebauung werden in den neuen schriftlichen Festsetzungen konkretisiert. So sind größere Stützmauern zur Abfangung des Geländes nicht mehr vor den Gebäuden, sondern nur noch parallel zur dem Hang zugekehrten Gebäudeseite möglich.

D. BESONDERHEITEN DER PLANUNG

Da das Baugebiet in einem empfindlichen Landschaftsbereich liegt, sind den Belangen der Landschaftsgestaltung bzw. Erhaltung besonders Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wird der am westlichen Rand des Baugebietes vorhandene Baum- und Gebüschbestand unter Schutz gestellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Dies entspricht auch den früheren Planvorstellungen in denen die Landschaftsschutzgrenze entsprechend vorverlegt werden sollte.

Entlang der L 588 und der K 3947 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgelegt. Ausgenommen hiervon bleiben der Friedhofszugang und die bestehende Zufahrt zu Flst. Nr. 389.

E. ERSCHLIESSUNG

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

Die Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß bei Pkt. A an die Kreisstraße Nr. 3947. Das Verkehrerschließungssystem war Hauptgegenstand der Behördenbesprechung vom 8. Juni 1977. Hierbei wurden die nachfolgenden Breiten für die einzelnen Straßenabschnitte festgelegt.

Straßenabschnitt A - C

Straßenbreite 6,00 m mit einem durchgehenden 1,50 m breiten Gehweg auf der nördlichen Seite. Ab Straßenpunkt B auch auf der Südseite Gehweg in den südlichen Baugebietsbereich.

Straßenabschnitt C - E

5,00 m Fahrbahnbreite, einseitiger Gehweg von 1,50 m.

Straßenabschnitt E - F

Fahrbahnbreite von 4,50 m und Wendehammer von 11,00 m Breite. Ein größerer Wendehammer ist aus topographischen Gründen nicht möglich, da bereits beim jetzigen vorhandenen Ausbau bei einer Breite von 9,00 m, Böschungen bis zu 3,00 m Höhe auftreten. Talseits dieser Straße ist an der Oberkante der Böschung, wegen der Absturzgefahr, das anbringen von Leitplanken vorgesehen.

Straßenabschnitt B - B 1 - B 2

4,5 - 5,00 m Breite mit der bereichsweisen Anordnung eines einseitigen Gehweges von 1,50 m Breite vor dem Kinderspielplatz. Bei Straßenpunkt B 2 ist der Ausbau eines Wendeplatzes vorgesehen. Auch hier ist eine Straßenbreite von mehr als 12,00 m, aus topographischen Gründen nicht möglich.

Der bei der Behördenanhörung gewünschte Gehweg von B₁-B₂ läßt sich nicht realisieren, da die 4 betrieblichen Stellplätze (Fa. Leutz) auf Grundstück 365 für Besucher dringend erforderlich sind. Es wird darauf verwiesen, daß es bislang zu keinerlei Behinderungen oder Unfällen von Fußgängern in dieser Straße gekommen ist. Sollte sich jedoch in der Zukunft die Notwendigkeit der getrennten Fußgängerführung zum Friedhof ergeben, so wird diese entlang der L 588 durch Ausbau eines Gehweges erfolgen.

Straßenabschnitt A 1 - B 1

5,00 - 5,20 m Breite und einen einseitigen Gehweg bis Flurstück 358.

Die Trink-, Brauch- und Brandwasserversorgung ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung der häuslichen Abwässer in die Ortskanalisation und Zuleitung zur bereits erstellten Kläranlage des Ortsteiles Neckarmühlbach.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt bislang im Freileitungsnetz. Eine für die Versorgung erforderliche Trafostation ist bereits errichtet.

Ein Kinderspielplatz im Baugebiet ist auf Flurstück 440 bereits ausgebaut.

Die Bodenordnung im Baugebiet erfolgte weitgehend im Meßbriefverfahren. Ein Großteil der Grundstücke blieb in der ursprünglichen Form erhalten.

F. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 145 - 210,00 mm über NN.

Gesamtfläche des Planes : 6,35 ha

Davon gehen ab :

Grünfläche mit landschaftspflegerischen Festsetzungen 1,50 ha

Private Grünfläche 0,16 ha

Öffentl. Grünfläche für Spielplatz 0,21 ha

Straßenverkehrsfläche 0,45 ha

Friedhofsfläche 0,35 ha

Bebaubare Fläche : 3.68 ha

Anzahl der Bauplätze : 36
(Davon 25 bebaut)

Anzahl der Wohneinheiten : 36 WE
(1 Bauplatz = 1 WE)

Durchschnittliche Platzgröße : 1.020 m²

Zur Zeit vorhandene Belegungsdichte : 2,90 EW/WE
(Stand 1976)

Daraus errechnet sich die Belegungsdichte je ha :
 $36 \times 2,90 : 3,68 = 28,4 \text{ EW/ha}$

Der Richtwert von 35 Einwohner je ha kann nicht erreicht werden, da in der besonderen topographischen Situation des Baugebietes eine kleinere Grundstücksgestaltung nicht möglich war.

G. Voranschlag für restliche Erschließungskosten

Da ein Großteil der Erschließungsanlage bereits erstellt ist, beschränkt sich die Kostenangabe nur auf die noch auszubauenden Straßenabschnitte.

Straße E - F, einschl. Leitplanken auf der Talseite	120.000,-- DM
Teilstück Straße B 1 - B 2 zum Friedhof	25.000,-- DM
Vervollständigung der Kanalisation	10.000,-- DM
Vervollständigung der Wasserversorgung (über Zweckverband "Mühlbachgruppe") voraussichtliche	5.000,-- DM
Gesamtaufwendungen für restliche Erschließung :	160.000,-- DM
=====	

Die durch diesen Bebauungsplan festgelegte Erschließungsform ist wegen der reduzierten Straßenbreiten kostengünstiger als die ursprünglich vorgesehene Form.

Aufgestellt :

Mosbach, den 10. April 1978
Haßmersheim, den 10. April 1978

DIPL. ING. WERNER THIELE
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 81
6950 MOSBACH

