

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

GEMEINDE	HASSMERSHEIM
ORTSTEIL	NECKARMÜHLBACH
BEBAUUNGSPLAN	SEEACKER II

## BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

#### 1.1 LAGE

Die Gemeinde Haßmersheim liegt am südwestlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises. Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

Die Gemeinde ist dem Mittelzentrum Mosbach zugeordnet.

#### 1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet die Gemeinde Haßmersheim den Gemeindeverwaltungsverband „Haßmersheim-Hüffenhardt“.

#### 1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil Neckarmühlbach ist Wohngemeinde mit geringer landwirtschaftlicher und gewerblicher Prägung.

#### 1.4 EINWOHNERSTAND

Mit Stand vom 30.12.1995 weist die Gesamtgemeinde Haßmersheim einen Einwohnerstand von 4.789 EW auf. Davon entfallen auf Haßmersheim 3.593 EW, auf Hochhausen 726 EW und auf Neckarmühlbach 470 EW.

### 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband „Haßmersheim-Hüffenhardt“ verfügt über einen mit Datum vom 26.10.1988 genehmigten Flächennutzungsplan.

Inhalt und Aussagen der Flächennutzungsplanung sind auf die Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplanes abgestimmt.

Durch einen begleitenden Landschaftsplan wurden auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landschaft in einem für die Flächennutzungsplanung ausreichenden Rahmen im früheren Verfahren berücksichtigt.

## 2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das geplante Baugebiet ist weitestgehend im genehmigten Flächennutzungsplan als M-Bereich dargestellt. Lediglich zwei Grundstücke (Flst.-Nr. 594 und 595) wurden über diese Darstellungsbereiche hinaus in Anspruch genommen, um eine optimale Ausnutzung der erforderlichen Erschließungsanlagen zu gewährleisten.

Die notwendige Gebietserweiterung greift in das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ ein. Die Inanspruchnahme wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde positiv abgestimmt.

## 3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Neckarmühlbach stehen den örtlichen Interessenten keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Nachdem eine erhebliche Anzahl von konkreten Anfragen bereits vorliegt, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Das Gebiet soll bedarfsorientiert in zwei Erschließungsabschnitte aufgeteilt werden, zumal diese Fläche auch als letzte Baulandreserve des OT Neckarmühlbach angesehen werden muß.

Wegen der Dringlichkeit der Planaufstellung und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie erfolgter Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlegung durchgeführt.

## 4. BEDARFSERMITTLUNG

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf des OT Neckarmühlbach wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelt und dokumentiert.

Der vorgesehene Bebauungsplan deckt den rechnerischen Eigenbedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre ab. Er wird deshalb auch in zwei bedarfsorientierte Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Die Gesamtplanung ist erforderlich, um die Belange der Ver- und Entsorgung, im besonderen der Abwasserbeseitigung, auf die zukünftige Gesamtsituation abzustimmen.

## 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan wird der mit Datum vom 20.05.1977 genehmigte Bebauungsplan „Seeacker“ in einem geringen Teilbereich berührt.

Es handelt sich dabei um die ursprünglich als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Zone neben der Hauptzufahrt.

Dieser Bereich wird im Bebauungsplan „Seeacker II“ neu überplant und einer baulichen Nutzung, in Ergänzung zu bereits bestehenden Baugrundstücken, zugeführt.

## 6. LAGE DES BAUGEBIETES

### 6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des OT Neckarmühlbach zwischen dem Altortbereich und dem Neubaugebiet „Seeacker“; es wird zwischen diese Bereiche eingebunden.

## 6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Im Norden und Westen grenzen Bauflächen des Altortes mit dörflicher, teilweise auch kleingewerblicher Nutzung an. Im Osten ist das Neubaugebiet „Seeacker“ (Allgemeines Wohngebiet) vorgelagert.

Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Baugebiet an.

## 6.3 TOPOGRAPHIE

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine flach geneigte, von Westen nach Osten abfallende Hangfläche, die am östlichen Rand verflacht.

Der bestehende Feldweg am Westrand stellt auch gleichzeitig den Hangfuß des steileren zur Burganlage ansteigenden Berghanges dar.

Am östlichen Rand ist die Geländemulde eines ehemaligen Grabens vorhanden.

Nach Süden schließt sich daran eine ausgeprägte Senke an, in der sich bei Starkregen immer wieder Wasser ansammelt.

## 7. GESTALTUNG

---

### 7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Das Ortsbild wird dominant durch die große Burganlage auf einer Bergkuppe oberhalb des Altortbereiches bestimmt.

Der Altort selbst beschränkt sich auf ein relativ enges Straßendorf mit landwirtschaftlicher Prägung, das sich entlang der Zufahrtsstraße zur Burg entwickelt hatte. Dieser Ortsbereich liegt am stark geneigten Hang unterhalb der Burg.

Neuere Bauflächen haben sich entlang den Hauptverkehrsstraßen in Richtung Gundelsheim und an den Osthangausläufen unterhalb des Waldtraufes Richtung Haßmersheim und teilweise ins Mühlbachtal hinein entwickelt.

Im Altortbereich dominieren spitzgiebelige, relativ schmale Gebäude, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt waren.

In den Wohngebieten und neueren Baubereichen entlang der Hauptstraße sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teilweise auch zweigeschossig festzustellen, mit Dachneigungen zwischen 25 und 45°.

Das angrenzende Wohngebiet „Seeacker“ ist insgesamt nur eingeschossig bebaut. Hier sind zur Ausnutzung der Dachbereiche durchweg größere Dachneigungen bis 35° festzustellen.

### 7.2 LANDSCHAFT

Die zur Neubebauung vorgesehene Fläche wird insgesamt derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Äckern ist kein Baum- oder Strauchbestand vorhanden. Am östlichen Rand befindet sich ein Graben mit stärkerem Bewuchs, der als besonders geschütztes Biotop (Feldgehölz nach § 24a Naturschutzgesetz) einzustufen ist. Dasselbe gilt für eine Röhrichtfläche innerhalb der Geländesenke am Südostrand des Baugebietes.

Diese Fläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da hier eine großflächige Versickerungsmöglichkeit für das unbelastete Dachwasser aus den Neubereichen geschaffen werden soll.

Am Westrand steigt das Gelände zum Altortbereich hin an. Hier ist ein älterer Obstbaumbestand vorhanden, der das Landschaftsbild prägt. Teile der Grundstücke sind als Garten- und Wiesenanlage genutzt.

Eine umfassendere Darstellung zur Landschaft befindet sich im Grünordnungsplan und ist aus dem dazugehörigen Bestandsaufnahmeplan zu ersehen.

### 7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- U. LANDSCHAFTSGESTALT. MASSNAHMEN

Aus Gründen der Nähe zum Altortbereich und der besonderen Situation eines historischen Ortes mit Burganlage wurde bereits beim Bebauungsplan „Seeacker“ die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt, um eine zurückhaltende Wirkung der neuen Gebäude auf das zuvor genannte Gebäudeensemble Altortanlage-Burg zu erreichen.

Diese Beschränkung wird auch für die neuen Baugebietsflächen übernommen. Darüber hinaus sind deutlich steilere Dächer vorgesehen, wobei die Dachdeckungsmaterialien aus kleinformatigen, rotfarbigen Ziegeln bestehen sollten.

Die Vorgaben und Überlegungen zu landschaftsgestalterischen Maßnahmen befinden sich im Grünordnungsplan. Die wesentliche Aussage hierin ist, daß im Gesamtgebiet mindestens ein großkroniger Baum je Grundstück angepflanzt werden soll, um eine gute Eingrünung in diese unterhalb des Altortes liegende Neubausubstanz in das gesamte Landschaftsbild zu erzielen.

Darüber hinaus sollen auch Baumgestaltungen im Verkehrsraum stattfinden. Die Außenrandeingrünung des Gebietes ist teilweise durch vorhandenen Bewuchs und Obstbaumanlagen sichergestellt. Hier werden entsprechende Ergänzungen der Gehölzbepflanzung vorgenommen.

Im Bereich der vorhandenen Geländemulde, die zur Regenwasserversickerung aus dem Baugebiet herangezogen werden soll, bietet sich eine Extensivierung der Bewirtschaftung mit der Möglichkeit, daß sich weitere Schilf- und Röhrichtzonen bilden können.

Am Südostrand dieser großen Fläche wäre zur Ergänzung der Biotopstruktur dieser Zone die Schaffung weiterer Feldgehölzbereiche sinnvoll. Dies wird im Grünordnungsplan angeregt.

## 8. FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der angrenzenden Altortbereiche mit landwirtschaftlichen Gehöften wird der gesamte Planbereich als gegliedertes Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Einbeziehung der Randzonen entlang der Hauptstraße und eines Teilgrundstückes eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes auf Flurstück-Nr. 18 erfolgte im Hinblick auf die Sicherung dieser Betriebsexistenzen und der Darlegung der bereits vorhandenen Nachbarschaften im Baugebiet.

Unter Wertung der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung in Nachbarschaft zu diesen dörflichen Bereichen wurden drei Dorfgebietsarten vorgesehen. Nur im Dorfgebiet<sub>1</sub> sind danach Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu den sonstigen Nutzungen zulässig.

Im Dorfgebiet<sub>2</sub> sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und im besonderen auch nicht störende Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Im Dorfgebiet<sub>3</sub> werden nur Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, Anlagen für örtliche Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen werden im gesamten Gebiet nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Wahrung ortsüblicher Baustrukturen werden im gesamten Baugebiet nur Gebäude bis max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zugelassen. Eine höhere Ausnutzung dürfte auch an der Beschränkung der Gebäude auf ein Vollgeschoß scheitern.

## 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der vorgegebenen Bauweisen und Zahl der Vollgeschosse wurden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,6, Geschoßflächenzahlen zwischen 0,5 und 1,0 festgesetzt.

Im bereits bebauten Altortbereich werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Neubaubereiche und der bestehende Maschinenhallenbereich werden auf 1 Vollgeschoß begrenzt.

Zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 2 Satz 4 BauNVO im MD<sub>3</sub>-Bereich nicht gestattet.

Ergänzend zur Festlegung der Zahl der Vollgeschosse werden die max. Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf das natürliche Gelände, festgesetzt.

Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse werden dabei zugelassen, sofern diese Höhenfestsetzungen nicht überschritten werden.

## 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, die geschlossene Bauweise, die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser und die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zugelassen werden, festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung dieser Bauweisen erfolgte unter Beachtung des Bestandes und der städtebaulichen Gestaltungskonzeption für das neue Baugebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Am Außenrand des Gebietes und an der Hangfläche unterhalb der Altortlage wurde die Firstrichtung der zukünftigen Gebäude zwingend festgesetzt. Dies geschah im Hinblick auf Traufständigkeit, parallele Hangausrichtung und Raumkantenausbildung im Bereich des Straßenpunktes E.

#### 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurden im wesentlichen Gestaltungsbedingungen für Gebäude, Fassaden und Dächer sowie für die Einfriedigungen aufgenommen.

Darüber hinaus wurden auch die max. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände begrenzt, um eine geländeverunstaltende Oberflächenveränderung zu verhindern.

Im Gesamtgebiet wird ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen festgelegt. Von der Möglichkeit der Erhöhung der Zahl der Stellplätze gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, in der neuen Fassung vom August 1995, wurde Gebrauch gemacht.

Die Erhöhung der Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der Kenntnis des Motorisierungsgrades in den Neubaugebieten, wo grundsätzlich zwei Fahrzeuge je Haushalt festzustellen sind und der beabsichtigten verkehrsberuhigten Erschließung des Gesamtgebietes, wo nur an besonders ausgewiesenen Parkplätzen ruhender Verkehr untergebracht werden kann. Diese Parkplätze sollen jedoch überwiegend für Besucher des Gebietes zur Verfügung stehen.

#### 9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 145,0 bis 155,0 m ü.NN.

Gesamtfläche des Baugebietes 4,33 ha

Davon ab :

- Ausgleichsfläche	0,91 ha
- Bereits bebaute Bereiche	0,93 ha
- Feldwegfläche	0,05 ha
- Bestehender Gehweg	0,03 ha
- Gartenflächen	<u>0,09 ha</u>

Bruttobauland 2,32 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche 0,32 ha = 13,6 %

Nettobauland (MD<sub>3</sub>) 1,83 ha

Zahl der Bauplätze

Im 1. BA	17 BPL
Im 2. BA	<u>14 BPL</u>
insgesamt	31 BPL

Durchschnittliche Bauplatzgröße  
18.310 qm : 31 = 590 qm

Belegungsdichte bei angenommenen 1,5 Wohneinheiten  
je Baugrundstück und 3 Einwohnern je Wohneinheit  
31 BPL x 1,5 WE x 3,6 EW : 2,324 ha = 61 EW je ha

Hiermit ist nachgewiesen, daß durch das vorliegende städtebauliche Konzept ein relativ hoher Grad von Verdichtung erreicht wird und ein sparsamer Umgang mit den restlich zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen stattgefunden hat.

Eine höhere Verdichtung scheidet auch aus Gründen der in den Vorkapiteln genannten städtebaulichen Gesichtspunkten einer zurückhaltenden und eingegrünten Siedlungsstruktur aus.

#### **10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

---

Die grundsätzlichen Aussagen für diesen Bereich befinden sich im Grünordnungsplan, der dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigelegt ist.

Die Festsetzungsvorschläge und Empfehlungen dieses Beitrags wurden nahezu vollständig als entsprechende Festsetzung zur Bepflanzung und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. Nicht festsetzungsfähige Teile wurden als Hinweise übernommen.

Gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes wird eine vollständige Kompensation erreicht. Dabei steht sogar dem Flächenbedarf von 0,33 ha aufzuwertender Flächen außerhalb des Baugebietes eine Flächenfestsetzung von 0,91 ha für die Geländemulde zur Regenwasserversickerung gegenüber.

Hier beabsichtigt die Gemeinde, eine teilweise spätere Anrechnung bei anderen Baugebieten vorzunehmen, sofern dort eine Kompensation nicht erzielt werden kann.

Detailliertere Aussagen zu dem Gesamtbereich sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Von einer vollständigen Kompensation der durch den Eingriff ausgelösten Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird ausgegangen.

#### **11. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Wie bereits im Kapitel Nutzungart genannt, wurde zur Herstellung einer Nutzungsverträglichkeit zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen und kleingewerblich genutzten Flächen sowie den geplanten Wohnbauflächen die Festlegung eines gegliederten Dorfgebietes vorgenommen.

Nach Wertung der örtlichen Strukturen und unter dem Prinzip des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in bereits vorhandenen Gemengelagen geht die Gemeinde deshalb von einer Nutzungsverträglichkeit innerhalb des Baugebietes und zu den Nachbarbereichen aus.

Hierin einbezogen ist auch das nördlich angrenzende Sägewerk, das überwiegend als Handelsbetrieb für Holzerzeugnisse genutzt wird.

#### **12. ERSCHLIESSUNG**

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung bereits vorhandener Anlagen sicherzustellen.

Die Erschließung des Baugebietes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.  
Der 1. Bauabschnitt soll noch im Laufe dieses Jahres in die Erschließung gehen.



## 12.1 STRASSENERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über eine entsprechend zu erweiternde Feldwegtrasse, die dann in die eigentliche Baufläche hinein abschwingt.

Hier befinden sich bereits zwei angrenzende Wohngebäude, die durch diese Erschließungsmaßnahme erstmals ausreichend erschlossen werden.

Dieser Zufahrtsweg, auf dem auch zukünftig landwirtschaftlicher Verkehr abgewickelt werden muß, wird im Prinzip der Verkehrstrennung ausgebaut. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

Die eigentliche Baugebieterschließung wird als Ring ausgebildet und in verkehrsberuhigter Form ausgestaltet.

Hier wird eine Straßenbreite zwischen 4,50 m und 5,50 m vorgesehen.

Durch wechselseitige Baumstandorte und Parallelparkstände erfolgt eine Ausgestaltung des Verkehrsraums, die gleichzeitig auch der Minderung der Fahrgeschwindigkeit dienen soll.

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 18 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Auf eine Minimierung der Oberflächenbefestigung wurde geachtet und der denkbare untere Grenzwert gemäß EAE-85 angestrebt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den verkehrsberuhigten Bereich wasserdurchlässig zu pflastern, und die aus dieser Fläche anfallenden Niederschlagswässer ebenfalls einer Versickerung zuzuführen.

## 12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch die an das Gebiet heranführenden Wasserversorgungsleitungen sichergestellt werden. Es werden Ringleitungen ausgebildet und dabei auch eine Verbindung zum Baugebiet „Seeacker“ hergestellt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann als gesichert angesehen werden.

## 13.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem und kann durch die Möglichkeiten zum Anschluß an das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Hier wurde im Vorfeld das Ortsnetz überprüft. Endgültige Aussagen über notwendige Kanalumbaumaßnahmen liegen derzeit noch nicht vor, werden aber bei der Bauausführung beachtet.

Das gesamte ungenutzte Niederschlagswasser aus den Dachflächen wie auch das Versickerungswasser aus dem Straßenbereich der verkehrsberuhigten Zone werden in einer Geländemulde südöstlich des Baugebietes zur Versickerung gebracht.

Bei stärkeren Niederschlägen kann das aufgestaute Wasser über die Versickerung hinaus durch einen Sammelkanal der angrenzenden Drainageflächen zum Neckar hin abgeleitet werden.

Über den Gesamtbereich wird ein qualifizierter Entwurf erstellt und der zuständigen Fachbehörde vor der Erschließung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Über die flächenhafte Versickerung in der Geländemulde hinaus werden Versickerungsanlagen nicht zugelassen, da die Gesamtfläche in einem Wasserschutzgebiet III liegt.



## 12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.  
Über eine bereits vorhandene Trafostation ist eine ausreichende Versorgung sicherbar.  
Die das Baugebiet überspannenden 20 KV-Freileitungen werden abgebaut und im Gebietsbereich ebenfalls verkabelt.  
Eventuell notwendige Leitungsrechte sind noch mit dem Badenwerk abzuklären und in den Bebauungsplan zu übernehmen.

## 12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt im Umlegungsverfahren bzw. soweit der Erwerb insgesamt abgeklärt werden kann, auch im sogenannten Meßbriefverfahren.

## 13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

### 13.1 KOSTENVORANSCHLAG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstigere Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.  
Kosten für den Umbau der 20 KV-Freileitungen sind dabei nicht berücksichtigt.  
Ebenfalls unberücksichtigt bleiben eventuelle Umbaukosten am Kanalnetz, soweit sich hierzu eine Erforderlichkeit ergibt.

STRASSENBAU UND BEPFLANZUNG	650.000,00 DM
KANALISATION IM MOD. TRENNVORFAHREN	435.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG	320.000,00 DM
<b><u>GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNG :</u></b>	<b><u>1.405.000,00 DM</u></b>

## 14. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Aufgrund von Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes und der Bodenschutzbehörde wurden Hinweise auf das Verhalten beim Auftreten von nicht bekannten Altlasten bzw. bei bodenarchäologischen Funden mit in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Gebiet wird durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal III“ tangiert. Teilweise greifen die Baugebietsflächen in dieses Schutzgebiet ein. Die festgelegte Grenzziehung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III der 3 Brunnen auf Gemarkung Neckarmühlbach.

Aufgestellt :  
Haßmersheim, den 03.06.1996

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO F. KOMMUNALPLANUNG  
- BÜHLING, LEIBLEIN, LYSIAK -  
SCHILLERSTR. 29-31 74821 MOSBACH