

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Im Tal " der Gemeinde Haßmersheim/Neckar,
Ortsteil Hochhausen

A. Allgemeines

In den vergangenen Jahren sind im nördlichen Bereich des Ortes Hochhausen verschiedene Wohnbaugebiete erschlossen worden. Diese Gebiete sind jedoch zwischenzeitlich weitgehend bebaut oder an Bauwillige veräußert. Da insbesondere Nachfragen von Ortsansässigen nach Bauplätzen bestehen, hat sich der Gemeinderat entschlossen, neues Baugelände auszuweisen und zu erschließen. Die Standortfrage und Ausdehnung dieser Gebiete wurde in gründlichen Vorbesprechungen mit den Fachbehörden festgelegt.

B. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan " Im Tal " umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha, in der 21 Bauplätze mit einer mittleren Größe von 8 ar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.
Nur entlang des Straßenzuges ~~E - A - B - C~~ (Nikolausgasse) ist Dorfgebiet festgesetzt, da hier doch vermehrte Immissionen durch die Landwirtschaft (Feldzugang und Angrenzer) zu erwarten sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen der BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu sei noch besonders bemerkt, daß durch entsprechende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die talseitig sichtbaren Geschosse auf max. 2 begrenzt sind. Die Wohngebäude müssen in offener Bauweise erstellt werden.

Im Bereich des Talgrabens ist Grünfläche ausgewiesen, die im Privatbesitz verbleibt, aber zu keiner baulichen Nutzung herangezogen werden darf. Der Baum- und Gebüschbestand ist hier zwingend zu erhalten. Im Bereich der vorhandenen 20 KV-Leitung wurde die Abgrenzung der Bauplätze so vorgenommen, daß kein Baukörper unter der Leitung erstellt werden muß.

C. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes.

Die neu anzulegenden Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und mind. einen Gehweg von mind. 1,5 m Breite. Eine notwendige Verbreiterung der Nikolausgasse auf 5,50 m wird im Rahmen der Ortssanierung durchgeführt und ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Der Straßenzug C - C' hat ein Gefälle von über 10 %. Es entsteht durch den Anschluß der Straße am verkehrsgünstigsten Punkt (höhengleicher Anschluß des Geländes und rechtwinklige Einmündung). Da diese Straße zum Ort hin abfällt, ist keine Gefährdung des Verkehrs auf dem Haupteerschließer durch Hineinrutschen der Fahrzeuge bei schlechter Witterung möglich.

Die Wasserversorgung der vier obersten Gebäude ist wegen des zu geringen Wasserdruckes (Hochbehälter liegt 10,0 m höher) nur über hauseigene Drucksteigerungsanlagen möglich.

Bei der Abwasserbeseitigung laufen zur Zeit Untersuchungen über die Standortfrage der Kläranlage. Die Planung ist jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, daß die Errichtung von Kleinkläranlagen nicht mehr notwendig wäre. Der Bau der Sammelkläranlage für den Ortsteil Hochhausen und die Sanierung bzw. Erstellung der Kanalisation ist für die nächsten Jahre vorgesehen.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Verkabelung (Erdkabel).

Am Rand des Baugebietes ist ein Kinderspielfeld ausgewiesen.

Die Bodenordnung erfolgt durch Baulandumlegung.

D. Kostenvoranschlag

1. Straßenbau	160.000,-- DM
2. Wasserversorgung	35.000,-- DM
3. Abwasserbeseitigung	45.000,-- DM
4. Vermessung	10.000,-- DM
5. Spielplatz	10.000,-- DM

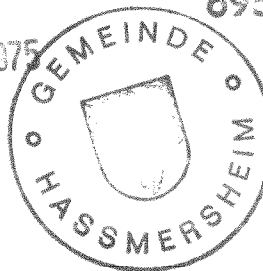
Gesamtbetrag der Erschließung :	260.000,-- DM
	=====

Das ergibt in Bezug zu den 21 neu erschlossenen Bauplätzen einen Aufwand von rd. 12.000,-- DM/Bauplatz.

Aufgestellt :

Mosbach, den 7. Jan. 1975

WERNER THIELE DIPL.-ING.
BÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU
695 MOSBACH/BADEN



Bürgermeisteramt

6954 Hassmersheim

7. Jan. 1975

[Handwritten signature]
Bürgermeister