

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " NORD II " 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 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 eingesetzte Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Hassmersheim dürfte auch weiterhin anhalten.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Die Gemeinde Hassmersheim hat mit Schwerpunkt im OT Hassmersheim eine überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit zu verzeichnen. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut, bzw. die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert.

Während in Hochhausen und Neckarmühlbach die reizvolle Landschaft und Umgebung den Ausschlag zur Wahl als Wohnstandort geben, dürften in Hassmersheim die vielschichtig vorhandenen Arbeitsplätze die starke Ausweitung der Wohnbauflächen bewirkt haben.

In den vergangenen Jahren war eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen.

Da auch weiterhin ein starker Bedarf an Bauplätzen besteht, ist es erforderlich, weiteres Baugelände auszuweisen und zu erschließen.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Aufgrund der vorgegebenen Daten des Regionalplanes und gemeindliche Entwicklungsvorstellungen ergibt sich der Bedarf an Wohneinheiten.

Bei der Berechnung dieses Bedarfs sind zu berücksichtigen:

- Eigenentwicklung der Bevölkerung
- zugestandener Wanderungsgewinn lt. Regionalplan
- Verringerung der Belegungsdichte
- durchschnittliche Bruttowohndichte

Im Gegensatz zur Aussage des Regionalplanes wird für die Bruttowohndichte ein Wert von 45 EW/ha angenommen. Dies entspricht auch den Festlegungen aus dem Bauflächenerlaß für Kleinzentren des ländlichen Raumes.

Der Bedarf an Wohneinheiten wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung erstellt und ergab einen Wert von ca. 300 Wohneinheiten für den Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre. Dieser Wert ist somit deckungsgleich mit den Angaben des Regionalplanes.

Bei der Verteilung des Wohneinheitenbedarfs wurde der Eigenbedarf im Verhältnis der Einwohner auf die Gemeinden des Verwaltungsbundes (Hassmersheim und Hüffenhardt) aufgeteilt.

Der durch Wanderungsgewinne verursachte äußere Bedarf von 100 Wohneinheiten wird zu Gunsten der Gemeinde Hassmersheim, auch für den Ortsteil Hassmersheim, der als Kleinzentrum, Achsenstandort und als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen ist, festgelegt.

Der errechnete Bedarf von 300 Wohneinheiten wird voraussichtlich innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft wie folgt verteilt:

Hassmersheim	230 WE
Hüffenhardt	70 WE
VVG Hassmersheim - Hüffenhardt	300 WE

In der Gemeinde Hassmersheim mit den Ortsteilen Hassmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach befinden sich noch ca. 120 Bauplätze in Reserve. Aus mehreren individuellen Gründen können im Planungszeitraum nicht alle Bauplätze einer Bebauung zugeführt werden, sodaß ein Ansatz von 20 % für nicht verfügbare Baubereiche angesetzt wird.

Hieraus ergibt sich eine anrechenbare Reserve von 95 Bauplätzen. Somit könnte die Gemeinde Hassmersheim für den Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre 135 Wohneinheiten ausweisen.

Da durch Bebauungspläne nur ein Zeitraum von 5 Jahren abgesichert werden soll, ergibt sich ein rechnerischer Grenzwert von $135 \text{ WE} : 3 = 45 \text{ WE}$ für aufzustellende neue Bebauungspläne.

Zur Sicherung der Infrastruktur und der Gewährleistung einer zusammenhängenden, aufeinander abgestimmten Erschließung hat die Gemeinde einen größeren zusammenhängenden Bereich überplant. Im Bebauungsplan " NORD II " sind insgesamt 109 Bauplätze ausgewiesen. Um eine bedarfsorientierte Anpassung der Baugebietsausweisung zu vollziehen, wurden Erschließungsabschnitte festgesetzt. Die Inangriffnahme der nachfolgenden Bau- und Erschließungsabschnitte soll erst dann erfolgen, wenn eine ausreichende Befüllung der vorausgegangenen Bauabschnitte erreicht ist. (ca. 60 - 80 %). Die Zahl der ausgewiesenen Bauplätze teilt sich auf die Bauabschnitte wie folgt auf:

1 Bauabschnitt	40 Bauplätze
2 Bauabschnitt	32 Bauplätze
3 Bauabschnitt	37 Bauplätze

In den schriftlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Vermerk, der nach § 9a "Sicherung der Infrastruktur" aufgenommen werden kann, festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Befüllung dieses Baugebiets in einem kürzerem Zeitabschnitt, als in der Berechnung anzunehmen war, vollzogen wird. Diese Annahme beruht auf den erkennbaren Expansionsabsichten der ortsansässigen Firmen.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Pläne nicht berührt. Eine Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen ist nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet ist als nördliche Fortsetzung der Allgemeinen Wohngebietsflächen des OT Hassmersheim im Anschluß an das Gewann "Am Räderweg" anzusehen. Das Baugebiet ist nahezu eben, die mittlere Geländeneigung beträgt 2,3 %.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 145,00 - 161,00 m ü.NN.

Die für das Baugebiet vorgesehene Fläche ist z.Zt. ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden grenzt an das Baugebiet Allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplanes " Nord I ", im Westen Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplanes " Nord I " und im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzfläche an. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 9,44 ha, wobei auf Bauflächen 7,9 ha entfallen.

Auf Ver- und Entsorgungsflächen und öffentliche Grünflächen entfallen 1,46 ha was etwa 15,5 % des Bruttobaulandes entspricht.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und auf einer kleinen Teilfläche von 0,4 ha ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festlegung des schmalen Mischgebietsstreifen erfolgte wegen der dort vorhandenen Nachbarschaft

zu handwerklichen Betrieben im Baugebiet " Nord I ".
Im gesamten Baugebiet sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
Als Bauweise ist die offene Bauweise vorgeschrieben.
Die Höhenfestlegung ist darauf beschränkt, daß die Fußboden-
höhe des ersten Geschosses (Erdgeschosses) max. 0,50 m über dem
natürlichen Gelände liegen darf. Die Firsthöhe wird auf max.
10 m über dem Fußboden des Erdgeschosses begrenzt.
Als wesentliche örtliche Bauvorschrift nach § 111 LBO ist die
Festlegung von geneigten Dächern zwischen 25 und 38° und
das Niederspannungsfreileitungsverbot anzusehen.
In zentraler Lage des Baugebiets ist ein geschützter Kinder-
spielplatz der nur über Fußwege erreichbar ist, ausgewiesen.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 145,00 - 151,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Plangebietes: 9,44 ha

Davon ab:

Verkehrsfläche:	1,22 ha	
Verkehrsgrün:	0,16 ha	
Spielplatz:	0,06 ha	
Trafostation:	<u>0,02 ha</u>	1,46 ha (ca. 15,5%)

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von
insgesamt: 7,98 ha

Diese teilt sich auf in :

1. Bauabschnitt:		
Mischgebiet:	7 Bauplätze	0,37 ha
Allgemeines Wohngebiet:	32 Bauplätze	2,41 ha
2. Bauabschnitt:		
Allgemeines Wohngebiet:	32 Bauplätze	2,41 ha
3. Bauabschnitt:		
Allgemeines Wohngebiet:	37 Bauplätze	2,79 ha
Anzahl der Bauplätze 101		
Anzahl der Wohn-		
einheiten:		
(1 Baupl. = 1,2 WE) 121 WE		

Durchschnittliche Bauplatzgröße:

753 m²

Angenommene Belegungsdichte im Neubaugebiet: 3 EW/WE

Daraus resultierende Belegungsdichte
je ha Bruttobauland:

$$\frac{121 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE}}{9,44 \text{ ha}} = \underline{38,5 \text{ EW/ha}}$$

Aufgrund der konkreten Nachfrage der Bauinteressenten wurden im Bebauungsplan fast ausschließlich Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es besteht aber durchaus die Möglichkeit, daß durch Bauträger Reihen bzw. Kettenhäuser errichtet werden können. Aus diesem Grund wurde im gesamten Bebauungsplanbereich die offene Bauweise festgesetzt. Die im Bauflächenerlaß vorgeschriebene Bruttowohndichte von 45 EW/ha für ländliche Kleinzentren konnte durch die Planung nahezu erreicht werden.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Im Bebauungsplan sind an einigen Punkten Pflanzgebote für Buschgruppen, bzw. für großkronige Einzelbäume vorgesehen. Die großkronigen Einzelbäume sind am Rande des Baugebietes zur Eingrünung und Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft festgesetzt. Desweiteren sollen die vorhandenen Obstbäume soweit sie nicht in Bauflächen fallen, auf den Grundstücken erhalten bleiben. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Durch die günstige Lage des Baugebietes und seiner Nutzungsverträglichkeit mit den angrenzenden Baugebieten, werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Dauerschallwerte werden sicherlich nicht überschritten.

Bei der Planung und dem Bau der vorgesehenen Umgehungsstraße von Hassmersheim wird jedoch darauf zu achten sein, daß diese Straße im Nahbereich zu den Bauflächen im Einschnitt liegt, bzw. wirkungsvolle Immissionsschutzanlagen vorgesehen werden.

11. ERSCHLIESSUNG:

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

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Straßen der angrenzenden Baugebiete. Hierbei dient die Lessingstraße als Hauptschließer von dem aus das Baugebiet in einem abgestuften Straßennetz erschlossen wird. Beim Erschließungssystem bilden sich zwei Erschließungsschleifen, die relativ große Blöcke umfahren. Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Anlage von kurzen Stichwegen. Bei den uneingeschränkt befahrbaren Wegen sind beidseits Gehwege mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite des Hauptschließers (Lessingstraße) beträgt 6,00 m, die der Anliegerstraßen 5,50 m.

Die Stich- bzw. Wohnwege haben eine Breite zwischen 3,50 m und 5,0 m.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 23 öffentliche Parkplätze an 4 Stellen ausgewiesen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz. Die vorhandene Wassermenge und der Wasserdruck sind ausreichend. Ein Ergänzungsentwurf zur Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist nach entsprechender Erweiterung des Kanalnetzes und des Umbaus einiger Teilstrecken in den anschließenden Zonen sichergestellt. Ein Ergänzungsentwurf für die Kanalisation wird im Rahmen der Überarbeitung des gesamten Ortsnetzes aufgestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird durch den Bau der Kläranlage Hassmersheim, die voraussichtlich Ende 1981 in Betrieb gehen wird, gesichert sein. Bei Inbetriebnahme von Gebäuden vor diesem Zeitpunkt werden, in ihrer Dimension verringerte, häusliche Klärgruben erforderlich sein.

Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz. Eine zusätzliche Trafostation wird nach Aussage des Badenwerks erforderlich und im Bebauungsplan an gewünschter Stelle ausgewiesen.

Die Bodenordnung erfolgt abschnittsweise voraussichtlich im Umlegungsverfahren.

Die Stich- bzw. Wohnwege haben eine Breite zwischen 3,50 m und 5,0 m.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 23 öffentliche Parkplätze an 4 Stellen ausgewiesen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz. Die vorhandene Wassermenge und der Wasserdruck sind ausreichend. Ein Ergänzungsentwurf zur Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist nach entsprechender Erweiterung des Kanalnetzes und des Umbaus einiger Teilstrecken in den anschließenden Zonen sichergestellt. Ein Ergänzungsentwurf für die Kanalisation wird im Rahmen der Überarbeitung des gesamten Ortsnetzes aufgestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird durch den Bau der Kläranlage Hassmersheim, die voraussichtlich Ende 1981 in Betrieb gehen wird, gesichert sein. Bei Inbetriebnahme von Gebäuden vor diesem Zeitpunkt werden, in ihrer Dimension verringerte, häusliche Klärgruben erforderlich sein.

Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz. Eine zusätzliche Trafostation wird nach Aussage des Badenwerks erforderlich und im Bebauungsplan an gewünschter Stelle ausgewiesen.

Die Bodenordnung erfolgt abschnittsweise voraussichtlich im Umlegungsverfahren.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

(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 z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

1. Straßenbau

12.200 m ²	a.	65,-- DM	ca.	790.000,-- DM
davon:	1 Bauabschnitt	330.000,-- DM		
	2 Bauabschnitt	210.000,-- DM		
	3 Bauabschnitt	250.000,-- DM		

2. Kanalisation

1.500 m	a.	290,-- DM	ca.	440.000,-- DM
---------	----	-----------	-----	---------------

3. Wasserversorgung

1.650 lfdm.	a.	250,-- DM	ca.	410.000,-- DM
-------------	----	-----------	-----	---------------

4. Entwurf und Bauleitung der Tiefbaumaßnahmen

ca.	95.000,-- DM
-----	--------------

GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNGS-
MASSNAHMEN:

1.735.000,-- DM

5. Vermessung

94.400 m ²	a.	0,90 DM	ca.	85.000,-- DM
-----------------------	----	---------	-----	--------------

6. Topographische Geländeaufnahme

10,0 ha	a.	600,-- DM	ca.	6.000,-- DM
---------	----	-----------	-----	-------------

7. Bauleitplanung

ca.	25.000,-- DM
-----	--------------

8. Nebenkosten für Verwaltung,
Lichtpausen und Kopien

ca.	4.000,-- DM
-----	-------------

K O S T E N insgesamt :

1.855.000,-- 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. Diese Kosten betragen einschließlich der Bauleitungplanung: 250.000,-- DM

Die erforderlichen Beträge werden zur gegebenen Zeit im Haushalt eingestellt, wobei die Vermessungskosten durch Wertsteigerung der Grundstücke ausgeglichen werden.

Der erhebbarer Erschließungsaufwand je m² Geschoßfläche ergibt sich wie folgt:

Maßgebende Gesamtgeschoßfläche:

$$79.800 \text{ m}^2 \times 0,7 = 55.860 \text{ m}^2$$

Erschließungskosten abzüglich Gemeindeanteil: 1.485.000,--DM
Erschließungsbeitrag je m² Geschoßfläche:

$$\frac{1.735.000,-- \text{ DM}}{55.860 \text{ qm}} = 31,0 \text{ DM/m}^2$$

Nicht berücksichtigt wurde dabei der anfallende Ergänzungsbeitrag für die Herstellung der Kläranlage.

Da der erste Bauabschnitt in Relation zu den vorhandenen Bauplätzen höhere Kosten wie die Folgeabschnitte verursacht, dürfte eine Aufteilung des Baugebiets in Abrechnungsabschnitte zur Verteilung des Erschließungsaufwandes äußerst schwierig werden.

Aufgestellt : Hassmersheim, den.....30. Juni 1980.....

Der Planfertiger:

DIPL.-ING. WERNER THIELE
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSSBACH
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/82

Die Gemeinde:..



Landratsamt Mosbach
28. Okt. 1930

Mosbach, den

Landratsamt

