

B E G R Ü N D U N G

=====
zum Bebauungsplan für ein Wochenend- und Ferienhausgebiet
im Gewann " G a u g " der Gemeinde Haßmersheim, Ortsteil
Neckarmühlbach.

Der Ortsteil Neckarmühlbach der Gemeinde Haßmersheim
liegt in landschaftlich reizvoller Situation an der
Einnündung des Mühlbaches in den Neckar und befindet
sich im südlichsten Teil des zum Landkreis Mosbach
zählenden Neckarabschnittes.

Der alte Ortsetter entwickelte sich am Fuße des Gutten-
bergs, auf dessen nördlicher Kuppe die Burganlage steht.

Neckarmühlbach war bis 1972 selbstständige Gemeinde und
wurde im Zuge der Gemeindereform Haßmersheim angegliedert.

In den Nachkriegsjahren wurde für den Bereich der Gewanne
" Ziegelhölde ", " 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 nahezu abgeschlossen.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt rund 500 Personen.
Neben der noch immer stark vertretenden Landwirtschaft
hat sich die Gemeinde wegen der günstigen Verkehrsbezie-
hung in Richtung Mosbach und Neckarsulm zunehmend zur
Arbeiterwohngemeinde entwickelt. Gewerbebetriebe sind
außer handwerklichen Firmen und einem Holzverarbeitenden
Betrieb mit Sägewerk nicht zu verzeichnen.

Weitere Flächen für Wohngebiete sollen am östlichen
Hangfuß des Guttenbergs ausgewiesen werden.

Aufgrund der landschaftlich schönen Lage zeichnete sich in den vergangenen Jahren ein reges Interesse an Möglichkeiten zur Erstellung von Wochenend- und Ferienhäusern ab.

Mögliche Standorte bieten sich im Bereich der bewaldeten Hangzonen an. Da die in Frage kommenden Flächen nicht im Gemeindebesitz sind, verzichtete der Gemeinderat auf die Ausweisung von Wochenendhausgebietsflächen, die durch die Gemeinde zu erschließen sind. Sie erklärte sich jedoch bereit, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen, wenn die Geländeerschließung und die Unterhaltung der Erschließungseinrichtungen von dem derzeitigen Besitzer der in Frage kommenden Grundstücksbereiche vorgenommen werden.

In den zwischen der Gemeinde, Baron von Gemmingen, dem Landratsamt Mosbach und dem Reg.Präsidium Karlsruhe (Landschaftsschutz) geführten Besprechungen wurde darauf hin die im Gewann "Gaug" gelegene Hangzone für eine Bebauung mit Wochenend- und Ferienhäusern ins Auge gefaßt.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine 1,7 ha große, nach Osten und Süden stark geneigte, Hangnase im Mühlbachtal. Das Gelände bietet Ausblick in das Neckartal, auf die Burg Guttenberg und ins Mühlbachtal. Es soll zur Bebauung mit 20 freistehenden Wochenendhäusern dienen, wobei die bestehende Bewaldung weitgehend erhalten bleiben soll.

Die Erschließung des Geländes kann von den vorhandenen Wohnstraßen im Wohnbaugebiet "Vorderer Berg" aus erfolgen. Aus topographischen Gründen muß hierbei allerdings in Kauf genommen werden, daß bei der inneren Erschließung des Wochenendhausgebietes Strassengefälle bis ca. 20 % nur im Bereich von A - B auftreten.

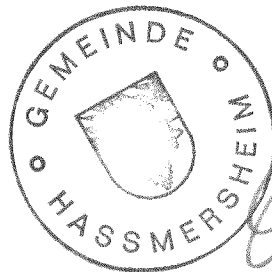
Die Versorgung mit Wasser und Strom kann durch die Erweiterung der Ortsnetze erfolgen, wobei für die Wasserversorgung (Mühlbachgruppenverband) eine Drucksteigerungsanlage erforderlich ist. Die Stromversorgung muß wegen des weitgehend zu erhaltenden Baumbestandes durch Verkabelung vorgenommen werden. Die Abwasserbeseitigung soll

im Mischsystem vorgenommen werden, wobei jedoch die Dachflächen in das Grundstück entwässert werden sollen. Voraussetzung für die Entwässerung im Mischsystem ist die Erstellung einer Kläranlage für den Ortsteil Neckarmühlbach.

Die Müllbeseitigung soll durch die örtliche Müllabfuhr sichergestellt werden. Gemeinsame Müllboxen werden bei Punkt A errichtet.

Im gesamten Planbereich sollen nur 1-geschossige Wochenend- und Ferienhäuser in Holzblockbauweise mit max. 70 qm Grundfläche zugelassen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Neckarmühlbach und die Fortführung der Bebauungsplanaufstellung nach der Eingemeindung zur Gemeinde Haßmersheim wurde vorgenommen, nachdem in getrennten Verhandlungen Verträge zwischen dem Grundstücksbesitzer und der Gemeinde aufgestellt waren. Dieser Vertrag ist in Verbindung mit einer zusätzlichen Verwaltungs- und Benutzungsregelung Bestandteil des Bebauungsplanes.



KOSTENVORANSCHLAG

zur Erschließung des Wochenendhausgebietes im Gewann " GAUG " des Ortsteils Neckarmühlbach der Gemeinde Hassmersheim

I. Straßenbau	
Herstellen eines 3,50m breiten Fahrweges, Anlage der Stellplätze, Errichtung von Stützmauern	110.000.- DM
II. Abwasserbeseitigung	
Verlegen aller Entwässerungsleitungen einschl. Hausanschlüsse und Anschluß- leitung,	40.000.- DM
Kläranlagenbeitrag	30.000.- DM
	<hr/>
	70.000.- DM
III. Wasserversorgung	
Verlegen sämtlicher Wasserversorgungsleitungen und Errichtung einer Drucksteigerungsanlage	40.000.- DM
IV. Stromversorgung	
Verlegung des Erdkabels vom Badenwerk in vorbereiteten Graben	35.000.- DM
 Gesamtkosten:	 255.000.- DM

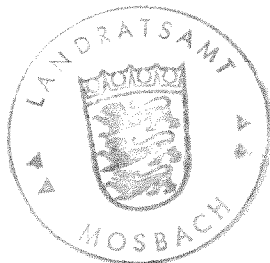
Aufgestellt: Mosbach, den 5. 6.1972


WERNER THIELS RING.
BÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU
695 MOSELZEH/BADEN
NECKARLEZER STR. 15 TEL. 2182

Genehmigt dem. ... Gesetz

Mosbach, den 27. Dez. 1972

Landratsamt



Auflagen zum Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan "Gaug"
der Gemeinde Haßmersheim, Ortsteil Neckarmühlbach vom 27.12.1972

Ziffer 8.1 erhält folgende Fassung:

Zur Dachdeckung dürfen nur dunkelgrau engobierte Wellasbestzement-Platten verwendet werden.

Ziffer 8.5 erhält folgende Fassung:

Die Holzaußenwände sind mit dunkelbrauner Imprägnierung zu versehen.

Hinweis:

Der Erschließungsvertrag vom 5.6.1972 bedarf der not. Beurkundung.

