

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 3

GEMEINDE HASSMERSHEIM
ORTSTEIL HASSMERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN **SCHULGEWANN**

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

Die Gemeinde Haßmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und zählt nach Aussagen des Landesentwicklungsplanes zu den strukturschwachen ländlichen Räumen. Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Haßmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet die Gemeinde Haßmersheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt. Der Verwaltungsverband ist Teil der Region Unterer Neckar und wird dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

1.3 ORTSTEIL-TYPISIERUNG

Die Siedlung Haßmersheim entwickelte sich auf einer sehr fruchtbaren Lössterrasse, die als Ausbuchtung des an dieser Stelle stark mäandrierenden Neckars entstanden ist. Haßmersheim ist durch die Tiefenlage der Terrasse und Ausdehnung der Siedlung bis in den Uferbereich des Neckars von ständigen Hochwassern bedroht.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Mit Stand vom Mai 2000 beträgt die Einwohnerzahl 4.843, wobei auf den Ortsteil Haßmersheim 3.621 Einwohner entfallen. Mit 244 Einwohner je qkm Gemarkungsfläche liegt der Gemeindebereich leicht unter dem Durchschnitt der Region „Unterer Neckar“ von 453 EW je qkm. Die Siedlungsdichte wird im wesentlichen geprägt durch den starken Wohnbauflächenzugang im Ortsteil Haßmersheim.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt verfügt über einen mit Datum vom 26.10.1988 genehmigten Flächennutzungsplan. Die FNP-Fortschreibung mit dem Zieljahr 2015 befindet sich zur Zeit in Aufstellung.

Inhalt und Aussagen des Flächennutzungsplanes sind auf die übergeordneten Planungsvorgaben abgestimmt.

Dieser Bebauungsplan ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch einen integrierten Landschaftsplan im M. 1 : 10 000 wurden auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in einem für diesen Flächennutzungsplan ausreichenden Maß im früheren Verfahren berücksichtigt.

2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Im Südwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ an das geplante Baugebiet an.

2.3 AUSSAGEN DES REGIONALPLANES

Im rechtskräftigen Regionalplan ist Haßmersheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Neben der Kennzeichnung als Siedlungsbereich für Wohnen gilt Haßmersheim auf Grund eines relativ starken Gewerbebesatzes als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe. Haßmersheim liegt auf der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Heilbronn.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Ortsteil Haßmersheim befinden sich keine verfügbaren Bauplätze mehr. Da gleichzeitig eine konkrete Nachfrage besteht, wurde zur Deckung dieses dringenden Bedarfs die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf für Wohnbauflächen wurde bei der beabsichtigten Flächennutzungsplanfortschreibung konkret ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Der rechnerischen Bestimmung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs werden dabei folgende Faktoren zugrundegelegt :

1. Geringe Abnahme der Wohnbevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung von – 2,5 % in 15 Jahren.
2. Wanderungsgewinne von + 1,0 % jährlich, die jedoch ausschließlich auf die Ortsteile Haßmersheim und Hüffenhardt angesetzt werden.

Bei der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner geht die Gemeinde im Zeitraum der nächsten 15 Jahre von dem im Regionalplan genannten Zuwachswert von 3,5 qm je EW aus.

Die derzeitige Wohnfläche je Einwohner beträgt 35 qm.

Unter Zugrundelegung dieser Eckwerte ergibt sich bei der Annahme von 110 qm je Wohneinheit bei einer Wohnungsdichte von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz und einer mittleren Bruttobauplatzgröße von 700 qm ein Bruttobaulandbedarf von 13,37 ha für den Ortsteil Haßmersheim für die nächsten 15 Jahre.

Das Baugebiet „Schulgewann“ mit 6,4 ha Bruttofläche deckt voraussichtlich den Bedarf der nächsten 5 bis 8 Jahre ab.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden drei Teilflächen eines Feldweges am Rande des Bebauungsplanes „Hühnerberg I“ sowie ein kurzer Strassenabschnitt der Dölchenstrasse aufgehoben und im Bebauungsplan „Schulgewann“ neu festgesetzt.

Der im Feldweg vorhandene Kanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Der Umfang der relativ geringen Aufhebung ist aus dem Aufhebungsplan, Anlage Nr. 8, ersichtlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES, UMGEBUNGSNUTZUNGEN, TOPOGRAPHIE

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Haßmersheim.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Baugebiet grenzt östlich und westlich an bereits bestehende Wohngebiete an (Bebauungsplan „Hühnerberg I“ und „Kirchbuckel-Schulgewann“) und bindet sich so in das bestehende Siedlungsgefüge ein.

Nördlich sind dem Plangebiet Gartenflächen und das Friedhofsareal vorgelagert.

Im Süd-Osten grenzt das Baugebiet an die Hauptschule Haßmersheim an.

Im Süden sind Wiesen mit Obstbaumbeständen als Eingrünungselemente (Landschaftsschutzgebiet) vorhanden.

6.3 TOPOGRAPHIE

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine von Südwesten nach Nordosten hin mit ca. 10 % abfallende Hangfläche, die in Richtung Nordosten eben ausläuft. Der größte Teil des Gebietes ist als eben zu bezeichnen und weist gegenüber der Dölchenstraße zum Teil eine Senkenlage von ca. 40 cm Tiefe auf.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Ort Haßmersheim trägt typische Merkmale eines Haufendorfes.

Die Neubaugebiete sind im wesentlichen geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit einer Dachneigung von 25 bis 45° und überwiegend zwei Vollgeschossen.

Bedingt durch teilweise stark hängiges Gelände treten in den Neubaugebieten auf der Talseite in der Regel zwei Vollgeschosse auf.

7.2 LANDSCHAFT

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist derzeit vorwiegend als Ackerfläche genutzt. Am Nordrand grenzen Gartenflächen an das Gebiet an.

Am Nordrand des Baugebietes verläuft die verdolte Dölche. Diese soll im Rahmen der Neuplanung verlegt werden und das Gebiet in Richtung Süden durchqueren, um dort nach einer Verrohrungsstrecke in den Neckar einzumünden.

Bis auf eine geringe Baumbepflanzung mit einigen größeren Bäumen am südwestlichen Außenrand des Baugebietes befindet sich kein nennenswerter Vegetationsbestand im Baugebiet.

Im südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet befinden sich jedoch wertvolle Biotopstrukturen (Feldgehölze und Streuobstbestände).

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Da das Baugebiet in Fortsetzung der bestehenden Neubaubereiche den südlichen Ortsrand an dieser Stelle festschreibt und abrundet, sind Außenrandeingrünungen vorzusehen bzw. Erhaltungsmaßnahmen festzusetzen.

Es ergibt sich deshalb die Notwendigkeit zur Festsetzung intensiver bzw. hochstämmiger, großkroniger Baumbepflanzung am Südrand des Gebietes und darüber hinaus das Erfordernis zur Sicherstellung des bestehenden Baumbestandes.

Darüber hinaus bietet sich zur Durchgrünung des Gebietes die Schaffung von Baumstandorten im Bereich der gemischt genutzten Verkehrsfläche an.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sollte zusätzlich je Grundstück mind. ein großkroniger Laubbaum untergebracht werden.

Des Weiteren sollten mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Entlang des neuen Dölchenverlaufs wird beidseits ein Grünstreifen mit intensivem Strauch- und Baumbewuchs, der gleichzeitig auch Ausgleichsfunktion übernehmen soll, vorgesehen.

Die umfassende Darlegung der landschaftsplanerischen Aspekte und die Beachtung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz wurde durch einen Grünordnungsplan sichergestellt; er ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde bei der Abwägung der Gesamtbelange herangezogen.

7.4 GESTALTUNGSPLAN

Der städtebauliche Leitgedanke für dieses Baugebiet beruht auf der Grundüberlegung, hier überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis max. zwei-geschossiger Bauweise unterzubringen. Außerdem sollen einige Doppelhäuser vorgesehen werden.

Durch die Führung der Erschliessungsstrassen werden die räumlichen Abfolgen vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Beachtung der Topographie definiert.

Unter Annahme bestimmter Gebäudegrößen und die Grundstücksbesonnung beachtenden Gebäudestellungen sowie Garagenstandorte wurde dabei ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, der die möglichen Baustrukturen dieses Baugebietes aufzeigen soll.

Da aus ihm die grundsätzlichen zeichnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, liegt er dem Bebauungsplan als Anlage bei und kann auch als Empfehlung für die zukünftige Grundstücksbebauung gegenüber den Bauplatzerwerbern verwendet werden.

Die Darstellung oder Festsetzungsempfehlung von Bepflanzungsbereichen des Grünordnungsplanes wurde bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes beachtet.

Wesentlich auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes hat sich das Erschließungskonzept unter Beachtung einer Busumfahrt zur Schule ausgewirkt, die zur Ausbildung des großen Hapterschließungsringes im Straßennetz geführt hat.

Des Weiteren wird das zukünftige Baugebiet durch die Verlegung der Dölche geprägt, die bis zum Beginn der Verdolungsstrecke in einem offenen Graben mit breiten Gewässerrandstreifen und Retentionsflächen mittig durch das Gebiet geführt wird. Diese Zone wurde in die Grüngestaltung des Gesamtgebietes mit einbezogen und soll eine Fuß- und Radwegverbindung zum Neckarvorland als Naherholungsraum aufnehmen.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bestimmte Nutzungen, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, wurden insoweit ausgeschlossen, als sie den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes stören könnten.

Zur Wahrung der dem Siedlungsrand angepassten Bau- und Nutzungsstrukturen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bei einem Vollgeschoss auf zwei und bei zwei Vollgeschossen auf max. 3 Wohnungen begrenzt. Je Doppelhaushälfte wird die Zahl der Wohnungen auf eine beschränkt.

Hierbei war auch zu werten, dass die gewählte Erschließungsform und die vorhandenen Zufahrtsverhältnisse eine intensivere Nutzung dieses Areals nicht gestatten.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise wurde nach Wertung der möglichen Grundstücksgrößen die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschosßflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

Um eine nicht gewünschte, stärkere Versiegelung zu vermeiden, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nicht zugelassen.

Die südwestliche Randzone des Baugebietes wird zur Minderung der Fernwirkung der Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse werden differenzierte max. Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf das natürliche Gelände und zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildung auch auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, festgesetzt.

In der zur großflächigen Auffüllung vorgesehenen zentralen Gebietsfläche und am Westrand unterhalb der bestehenden Bebauung am Nachtigallenweg wurden verbindliche Erdgeschossfußboden- bzw. Untergeschosßfußbodenhöhen festgesetzt. Diese dienen der Sicherstellung einer straßenbezogenen Bebauung bzw. der Minderung von negativen Höhenauswirkungen auf den bereits vorhandenen Gebäudebestand am Nachtigallenweg. Bezogen auf diese Fußbodenhöhen wurden zusätzlich max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird gemäß den laut Baugestaltungsplan zugrundegelegten freistehenden Einfamilienhäusern die offene, in der nur Einzelhäuser bzw. auch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, festgesetzt.

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

Auf eine zwingende Festsetzung von Firstrichtungen bzw. Hauptbaukörperstellungen wurde bis auf den südlichen Außenrand und die talseitige Bebauung östlich des Nachtigallenweges verzichtet. Hier wurden zum einen die Firstrichtungen traufständig zum Außenbereich hin festgelegt, um eine möglichst geringe Fernwirkung in der besonders sensiblen Kuppenlage zu erzielen und zum anderen bewirkt die Giebelständigkeit zum Gebäudebestand eine geringere Sichtbeeinträchtigung. Außerdem soll hier der Siedlungsabschluss dokumentiert werden.

8.4 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

Die an die Dölchenstraße in Richtung Baugebiet angrenzenden größeren Ackerflächen befinden sich gegenüber dem ursprünglichen Dölchenverlauf durch die beim Ausbau der Dölchenstraße getätigte Anhebung in einer Senkenlage.

In Verbindung mit der geänderten Ableitung der Dölche wird es deshalb erforderlich, diese Fläche anzuheben, um sie der Erschließungssituation des Straßennetzes anzupassen und um Rückstauereignisse aus der Dölche in diese Fläche zukünftig zu vermeiden.

Die betroffene Fläche wurde im Plan gekennzeichnet.

Die notwendige Aufschüttung ist in den beiden Geländeschnitten dokumentiert.

Die Straßenhöhen und zukünftigen Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude wurden wegen der Notwendigkeit der Abstimmung mit diesem Auffüllvorgang verbindlich festgelegt.

Am Ostrand der Auffüllungsfläche entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der bebauten Baugrundstücke entlang der Hildastraße sollte sich die Geländeauffüllung dem natürlichen Geländeverlauf durch eine Böschungsgestaltung mit mäßiger Hangneigung wieder anpassen (siehe hierzu Geländeschnitt 1 – 1 mit Hinweis auf eine Senkenausbildung).

Ein 2 m breiter Geländestreifen sollte auf dem bisherigen Niveau erhalten bleiben.

Die bebauten Grundstücke entlang der Hildastraße weisen auf der Westseite durchgängig Einfassungsmauern auf, die über das Geländeniveau herausragen und somit bereits jetzt eine wasserabfließende Barriere darstellen. Ein Oberflächenwasserabfluss war in der genannten Geländesituation deshalb auch bisher nicht gegeben.

Für die großflächige Geländeauffüllung darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial aus Bauvorhaben eingebaut werden, das aufgrund der vorher überprüften Bodenverhältnisse keine Verunreinigungen erwarten lässt. Das Material darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung wurden Gestaltungsbedingungen für die baulichen Anlagen, Dachformen, Dachgestaltung sowie Einfriedigungen und die Gestaltung unbebauter Flächen (Böschungsanlagen im Gebäudebereich) in die schriftlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

In Anlehnung an den alten Ortsbereich werden deutlich steilere Dachformen mit Dachneigungen zwischen 30 und 48° bei einem Vollgeschoss und 25 – 35° bei zwei Vollgeschossen festgelegt.

Wegen der Bedingungen zur Grenzbebauung von Garagen werden hier auch geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche wurden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt.

Als Materialien sollen Hecken oder offene Zäune verwendet werden.

Begrenzt wurde ebenfalls die Höhe von max. Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Gebäudeerrichtung, um Geländevertiefungen zu verhindern.

Um eine Überlastung des Verkehrsraums von ruhendem Verkehr zu vermeiden würde unter Wertung des gewählten gemischt genutzten Erschließungssystems und der daraus resultierenden Notwendigkeit, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr freizuhalten, die Stellplatzverpflichtung gemäß der von der Gemeinde bereits allgemein getroffenen Stellplatzsatzung erhöht.

Niederspannungsfreileitungen im gesamten Baugebiet wurden für unzulässig erklärt. Die Erschließung erfolgt im Kabelnetz.

10. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Auf Wunsch von zwei Fachbehörden wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Altlastbereiche und bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand dürften beide Bereiche im Baugebiet nicht anzutreffen sein.

Des weiteren tangiert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III (Rechtsverordnung vom 01.12.1986) das Baugebiet an der südlichen Grenze.

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Tiefbrunnen von Haßmersheim. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Im Schutzgebiet ist das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen und das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden unzulässig. In den schriftlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen.

11. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 163,0 bis 144,0 m ü. NN

Gesamtfläche des Plangebietes 7,34 ha

Davon ab :

- Ausgleichs- und Grünflächen	0,40 ha
- Schulbereich	0,45 ha
- Spielplatz	0,06 ha

Bruttobauland 6,42 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche	1,37 ha
------------------	---------

Nettobauland 5,05 h

Zahl der Bauplätze 88

Durchschnittliche Bauplatzgröße 575 qm

Belegungsdichte

bei 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz und 3 Einwohner je Wohneinheit

$88 \times 1,5 \times 3 : 6,42 = 62 \text{ EW je ha}$

Im Gebiet können insgesamt ca. 400 Einwohner aufgenommen werden.

12. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN, EINGRIFF UND AUSGLEICH NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Bei der Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs wurde das Verfahren des Landes Niedersachsen angewendet.

Aus der Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe Tabelle 4 des Grünordnungsplanes) ergibt sich ein zur Vollkompensation notwendiger Flächenbedarf außerhalb des Plangebietes von rd. 1,7 ha. Diese außerhalb des Plangebietes liegenden Kompensationsflächen werden im Grünordnungsplan detailliert mit einer Lagebeschreibung durch Kartenbeifügung genannt. Die Flächen befinden sich im Verfügungsbereich der Gemeinde. Zur Sicherung der genannten Maßnahmen wird eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes abgeschlossen. In dieser werden Ort, Umfang und Zeitpunkt der Maßnahme im einzelnen festgelegt.

Im Grünordnungsplan wurde ein Vielzahl von Festsetzungen und Regelungen empfohlen, die zur Vermeidung oder Minderung des Eingriffs bereits im Baugebiet beitragen.

Die empfohlenen Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend in den Bebauungsplan umgesetzt.

Dabei wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt.

Einige Vorschläge wurden als Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen und als solche gekennzeichnet.

Durch die getroffene Festsetzung einer intensiven Eingrünung des neuen Dölchenverlaufs bei gleichzeitiger Funktion dieses Bereiches als Ausgleichsfläche, den Festsetzungen zur landschaftsgerechten Grundstücksbepflanzung und die Ausgestaltung des Straßenraumes mit weiteren Baumanpflanzungen wird den naturschutzrechtlichen Belangen in einem angemessenen Verhältnis Rechnung getragen.

Eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im öffentlichen Straßenraum und für Parkplätze wurde nicht getroffen, da die Bodenverhältnisse keine ausreichenden Versickerungsfähigkeit besitzen.

Der Untergrund wird hier bestimmt durch starke Löß-Lehmauflagerungen, die eine Versickerung nicht zulassen. Hinzu kommt, dass diese Deckschicht gleichzeitig das als Trinkwasser genutzte Grundwasservorkommen vor Infiltration schützt.

Dennoch wurde für Oberflächenbefestigungen im Grundstücksbereich festgelegt, dass diese versickerungsfähig zu gestalten sind, um den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Gebiet durch „Rückhaltung“ im Schotterunterbau zu drosseln und die Versiegelungswirkung zu mindern.

Die Kosten, die durch die Ausgleichsmaßnahme insgesamt entstehen, wurden im Grünordnungsplan ermittelt und aufgelistet. Ferner wurden die Maßnahmen der Kompensation anteilig der Verkehrsfläche und der versiegelten Fläche der Baugrundstücke den Eingriffsvorgängen durch Festsetzung zugeordnet.

Für alle Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes wurde festgelegt, dass diese spätestens zwei Jahre nach Bezug der jeweiligen Gebäude nachzuweisen sind. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust artgerecht zu ersetzen.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

Im geplanten Wohngebiet selbst werden durch die vorgesehenen und zulässigen Nutzungen keine Immissionskonflikte entstehen.

Durch die rückwärtige Lage des Pausenhofes der Schule ist eine Abschirmung zur Wohnbebauung gegeben. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich

14. ERSCHLIESSUNG

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

14.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt durch unmittelbare Anbindung der neuen Erschließungsstraßen an das bestehende Verkehrsnetz.

An die Dölchenstraße wird der innere Erschließungsring angehängt. Er dient als Haupterschließung für das gesamte Baugebiet und hat einen einseitigen Gehweg von 2 m Breite, der von Schulkindern bis 8 Jahren auch als Radweg mitgenutzt werden kann.

An diesem Haupterschließungsring wird gegenüber der Schule auch eine Haltestellenbucht, die für zwei Schulbusse ausgelegt ist, angeordnet. Der Begegnungsfall Bus/Bus wurde bei der Ausgestaltung des inneren Erschließungsringes mit 6 m Breite berücksichtigt.

Die bestehende Buswendepalette wird ebenfalls an den inneren Ring angebunden.

Mehrere gemischt genutzte Verkehrsflächen erschließen die restlichen Bauplätze und werden in Richtung neuer Dölche mit Fußwegen an den dortigen dölchenbegleitenden Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg angeschlossen. Die restlichen Erschließungsstraßen enden als Stichweg bzw. werden an den Bussardweg angeschlossen. Alle gemischt genutzten Verkehrswege sind mit 5,5 m Breite festgelegt.

Der Geierweg wird mit der Haupterschließungsstraße verbunden. Ein weiterer, davon abgehender kleinerer Straßenring erschließt die südliche angrenzenden Bauflächen ebenfalls in 5,5 m Straßenbreite als gemischte Verkehrsfläche.

Neben dem 2,5 m breiten Fuß- und Radweg entlang der Dölche gibt es einen kurzen Fußweg, der das Baugebiet mit dem vorhandenen, am Südrand verlaufenden Nachtigallenweg verbindet sowie einen Fußweg in Verlängerung des Adlerweges in Richtung neuer Dölche.

Für den ruhenden Verkehr sind, verteilt über das Gesamtgebiet, insgesamt 44 öffentliche Parkplätze eingebunden in Baumstandorten vorgesehen.

14.2 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Baugebiets „Schulgewann“ erfolgt im Trennsystem, da das örtliche Kanalisationsnetz schon jetzt hydraulisch überlastet ist (Sanierungsentwurf Ing.-Büro Hohlwegler v. Nov. 1997). Dies gilt sowohl für die in der Dölchenstraße vorhandene Mischwasserkanalisation als auch für die Dölchenverdolung, die neben den Abflussmengen der Dölche auch die Überlaufwassermengen der hier angeschlossenen Regenüberläufe (RÜ 1-RÜ 2-RÜ 3) sowie die Oberflächenwassermengen einzelner Ortsstraßen mit aufzunehmen hat.

Gemäß den Berechnungen des Büros Wald + Corbe, welche im Rahmen des vom Ingenieurbüro SZ aufgestellten Entwurfs zur „Verlegung der Dölche“ durchgeführt worden sind, ist für den vorgegebenen Bemessungsfall HQ₁₀₀ mit einer Abflussmenge von 4,6 m³/s zu rechnen.

Für das Ableiten dieser Wassermenge reicht die bestehende Dölchenverdolung jedoch nicht aus, dessen maximale Leistungsfähigkeit nach einer Überprüfung durch das Ingenieurbüro SZ nur bei rd. 3,0 m³/s liegt. Im o.g. Sanierungsentwurf ist sogar von einer maximalen hydraulischen Leistungsfähigkeit von nur 500 l/s die Rede. Dieser Wert trifft aber nur für eine Haltung mit ungünstigen Sohlgefälle zu, die allein aber nicht die tatsächliche Leistungsfähigkeit der kompletten Leitungstrecke bestimmt.

Die Unterdimensionierung der Dölchenverdolung stellt somit eine permanente Gefahr für die Ortslage dar, da Rückstauwasser über die angeschlossenen Regenüberläufe in die örtliche Kanalisation bis hin zu den Hausanschlüssen gelangt, so dass die Gefahr einer Überflutung von Ablaufstellen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen (gem. DIN 1986 Straßenoberkante, sofern behördlicherseits nichts anderes festgelegt worden ist) und nicht rückstaugesichert sind bei Starkregen und in Hochwasserzeiten hier im verstärktem Maße gegeben ist.

Zur Entschärfung dieser Situation wird die Dölche umgelegt und in südlicher Richtung durch das Baugebiet geleitet. Hierbei handelt es sich um einen offenen Graben, dessen Verlauf einem natürlichen Bachlauf nahe kommen wird (mäandrierend, unterschiedliche Böschungseigungen sowie standortgerechte Bepflanzung). Im Bereich des weiter südlich befindlichen Höhenrückens erfolgt eine Durchpressung. Die verbleibende Strecke bis zum Neckar erfolgt dann wieder in einem offenen Graben. Die Erforderlichkeit dieser Dölchenumlegung wird zu 89 % durch die Außengebietszuleitung und zu ca. 11 % durch Retentionsbedürfnisse des Baugebietes bestimmt (Abschätzung der Gemeinde).

Mit der Verlegung der Dölche im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Schulgewann“ erfolgt auch die Verlegung des in der Dölchenstraße vorhandenen Regenüberlaufs RÜ 1 unmittelbar vor dem geplanten Dölchen-Brückenbauwerk, um die Ableitung der Überlaufwassermenge aus dem RÜ 1 in die neue Dölche zu gewährleisten.

Damit wird eine weitere Entlastung der vorhandenen Dölchenverdolung erreicht und die Gefahr von Rückstau in die Kanalisation weiter gesenkt. Darüber hinaus erhält das neue RÜ 1 eine höhere Überlaufschwelle, womit für das vorgelagerte Kanalisationsnetz ein verbesserter Hochwasserschutz erzielt wird.

Der neue Dölchengraben teilt das Baugebiet entwässerungstechnisch in ein westliches und östliches Entwässerungsgebiet. Das Gelände des Baugebiets steigt von Norden nach Süden an. Im gesamten nördlichen Bereich ist eine Auffüllung bis 1,20 m vorgesehen, um eine ausreichende Überdeckung für die Entwässerungsanlagen zu erzielen.

Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird an die Entwässerungsschiene in der Dölchenstraße angeschlossen. Die hier vorhandene Mischwasserkanalisation (DN 700-RÜ 1-DN 200/300) zwischen Habichtweg und Hildastraße wird aufgrund der Ergebnisse des o.g. Sanierungsentwurfes und des Neubaus des RÜ 1 erneuert (Entwurf Ingenieurbüro SZ v. 30.01.01), so dass hier eine absolut leistungsfähige Leitungstrecke entsteht.

Um die neue Dölche in einem ausreichendem Abstand zu unterqueren, wird die neue Leitung im Mittel 60 cm tiefer liegen, so dass sich auch für die im Baugebiet geplante Schmutzwasserkanalisation in Verbindung mit der geplanten Auffüllung günstigere Überdeckungshöhen ergeben. Die Schmutzwasserkanalisation des westlichen Einzugsgebietes wird ca. 14 m vor den geplanten RÜ 1 an den neuen Zulaufkanal DN 900 angeschlossen. Im Sanierungsentwurf ist für den Zulaufkanal noch ein Rohr der Nennweite DN 1000 vorgesehen. Da das Baugebiet „Schulgewann“ jedoch im Trennsystem entwässert wird, kann das besagte kleinere Rohr verlegt werden. Die Anbindung der Schmutzwasserkanalisation des östlichen Einzugsgebietes erfolgt an die geplante Ablaufleitung DN 400 ca. 74 m hinter den geplanten RÜ 1.

Als Vorfluter für die im Baugebiet anfallenden Regenwassermengen dient der geplante Dölchengraben. Für das westliche Entwässerungsgebiet sind aufgrund der Höhenverhältnisse zwei separate Einleitungsstellen vorgesehen (E1, E2), so dass sich mit der zusätzlichen Einleitungsstelle für das östliche Einzugsgebiet (E3) insgesamt 3 Einleitungsstellen ergeben.

Zur Entwässerung in die Regenwasserkanalisation und damit in die Dölche kommen neben den Niederschlagsabflüssen der Dach- und Hofflächen auch die der angeschlossenen Straßenflächen. Aus diesem Grund wird im Schacht der Auslaufbauwerke eine Tauchwand vorgesehen, die die Aufgabe hat, eventuell mitgeführte Leichtflüssigkeiten und andere Schwimmstoffe zurückzuhalten.

Die Einleitungen in die Dölche erfolgen aus fließtechnischen Gründen in einem 45°-Winkel. Zum Schutz gegen Unterspülung und Auskolkungen wird der Ausmündungsbereich mit einer Raubrockenpflasterung in Betonbettung (tiefliegende Fugen) befestigt. Das Mündungsprofil erhält ein Einsteigeschutzgitter, um ein unbefugtes Bekriechen der Anlage zu verhindern.

Die Gesamteinleitungsmenge in die Dölche aus dem Baugebiet „Schulgewann“ beträgt rd. 423 l/s ($Q_{E1} = 91,2$ l/s; $Q_{E2} = 182,4$ l/s; $Q_{E3} = 149,4$ l/s). Der Ermittlung dieser Wassermenge liegt ein Bemessungsregen von $r_{15}(1) = 120$ l/(s*ha) zugrunde. Die vorgenannte Wassermenge kann vom geplanten Grabenquerschnitt und der geplanten Durchpressung bis zum Bemessungsfall ($HQ_{100} = 4,6$ m³/s) problemlos mit abgeführt werden.

Dies zeigt die o.g. hydraulische Überprüfung des Büros Wald + Corbe, wonach der neue Dölchengraben in der Lage ist, ein HQ_{100} selbst bei gleichzeitigen Einstau durch ein HQ_{100} des Neckars schadlos abzuleiten.

Trotz der hohen Sicherheit ist zum Schutz gegen einen extremen Pegelstand des Neckars am Ende der Durchpressung ein Dammbalkenverschluss vorgesehen, der diesen Rückstau verhindert. Das Dölchenwasser wird dann, wie bisher, in die bestehende Verdolung eingeleitet. Dies wird mit Hilfe einer Schwelle, die unmittelbar vor dem Einlauf der Verdolung vorgesehen ist, sichergestellt. Der neue Dölchenabschnitt bis zum Dammbalkenverschluss dient dann als Retentionsraum zur Abfangung der Abflussspitzen.

Für die Ableitung der Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet „Schulgewann“ kommen Rohre der Nennweiten DN 200 für die Schmutzwasserkanalisation und DN 300 bis DN 600 für die Regenwasserkanalisation zur Ausführung.

Für die Dölchenverlegung wurde ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

Dadurch dass das Entwässerungssystem umfassend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wurde, verbindliche Festsetzungen zur Trennkanalisation sich in den schriftlichen Festsetzungen befinden und soweit erforderlich Leitungsrechte bzw. die Regenwasser-einleitungen im Bebauungsplan verbindlich zeichnerisch festgelegt wurden, konnte für das Trennsystem und den damit verbundenen Kanalentwurf für dieses Baugebiet auf ein Wasserrechtsverfahren gemäß Wassergesetz verzichtet werden.

Ergänzend zur Begründung wurde dem Gesamtkonzept des Bebauungsplanes der Entwässerungsplan M. 1 : 500 als Anlage nach der Offenlegung noch beigelegt.

14.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Gebietsversorgung erfolgt durch den hierfür zuständigen Zweckverband „Wasserzweckverband Mühlbachgruppe“.

Eine ausreichende Brauch- und Brandwasserversorgung ist gewährleistet.

14.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes kann aus dem bestehenden 20 KV-Kabelnetz sichergestellt werden.

Hierzu wird die Errichtung von zwei weiteren Trafostationen erforderlich, die gemäß den Vorstellungen des Versorgungsträgers in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

14.5 SPIELPLATZANLAGE

Bei der Größe des Baugebietes wird die Anlage eines Kinderspielplatzes erforderlich. Dieser wurde an zentraler Stelle in einer Größe von ca. 600 qm vorgesehen.
Die Anlage ist gefahrlos über das Fußwegnetz und einen kurzen Anliegerstichweg erreichbar.

14.6 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes wird durch ein Umlegungsverfahren realisiert. Dieses wurde bereits angeordnet.

15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließung des Baugebietes soll durch die betroffenen Grundstückseigentümer einschließlich der Gemeinde in Form einer Erschließungsgesellschaft erfolgen.

Die hierzu notwendige Einholung der Zustimmung aller Betroffenen wird derzeit vollzogen. Nach dem Stand der Verhandlungen ist davon auszugehen, dass die Erschließungsmaßnahme in der beabsichtigten Form durchgeführt werden kann.

Durch einen städtebaulichen und einen Erschließungsvertrag wird die Übernahme von Planungsleistungen und des gesamten baugebietsrelevanten Erschließungsaufwandes durch die Erschließungsgemeinschaft geregelt und sichergestellt.

Dabei werden alle durch das Baugebiet ausgelösten Kosten der Baugrundstücksfläche zugeordnet.

Gemäß den bisherigen Ermittlungen im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit folgenden Kostenansätzen zu rechnen :

Straßenbau mit Beleuchtung	2.475.000,00 DM
Abwasserbeseitigung	2.165.000,00 DM
Anlage eines Spielplatzes	120.000,00 DM
Begrünung und Ausgleichsmaßnahmen	400.000,00 DM
Bodenordnung, Bauleitplanung und Grünordnungsplan	<u>320.000,00 DM</u>

Voraussichtliche Gesamtkosten : 5.750.000,00 DM

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband „Wasserzweckverband Mühlbachgruppe“ hergestellt.

Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf 500.000,00 DM.

Die Kostenträgerschaft bzw. die Beitragserhebung wird noch abgeklärt.

Dies ergibt bei 5,05 ha neu erschlossener Baugebietsfläche ein Aufwand von :
ca. **124,00 DM je qm** einschließlich der Kosten für die Wasserversorgung.

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 28.02.2001

DIE GEMEINDE :



M. Duffel

DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLAIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29 - 31, 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

**Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom 28.02.2001 überein.**

Haßmersheim, den 02.03.2001

Der Bürgermeister :



[Handwritten signature]

.....
(Siegel)