

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " Seeacker " der Gemeinde HASSMERSHEIM,
Ortsteil Neckarmühlbach

A. Allgemeines

Der Ortsteil Neckarmühlbach der Gemeinde Haßmersheim liegt an der Einmündung des Mühlbaches in den Neckar und befindet sich zugleich im südlichsten Teil des zum Neckar-Odenwaldkreises zählenden Neckarabschnittes. Der den Ort umgebenden Bereich hat ausgeprägt schöne Landschaftszüge. Sie werden hervorgerufen durch die steilen und bewaldeten Hänge entlang des Mühlbaches, die bis in den Ort hineinlaufende Kuppe der Burg Guttenberg und die dem Ort vorgelagerten Acker- und Wiesenflächen bis zum Neckar hin.

In den Nachkriegsjahren wurde für den Bereich der Gewanne "Ziegelhelde", "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 heute abgeschlossen.

Die Einwohnerzahl beträgt z.Zt. rd. 500 Einwohner. Neben der noch immer stark vertretenen Landwirtschaft hat sich die Gemeinde wegen der günstigen Verkehrsbeziehung in Richtung Mosbach und Neckarsulm - Heilbronn zunehmend zur Arbeiterwohngemeinde entwickelt. Gewerbebetriebe sind außer handwerklichen Firmen und einem Holzverarbeitenden Betrieb sowie einer kleinen Firma für elektronische Geräte nicht zu verzeichnen.

Auf Grund der landschaftlich reizvollen Lage des Ortes ist auch weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen. Seit Jahren bemüht sich deshalb die Gemeinde, geeignetes Baugelände auszuweisen. Dies gelang jedoch erst im Oktober 1975, nachdem die Bedenken und Anregungen des Naturschutzes und Denkmalschutzes in einer Behördenanhörung entsprechend berücksichtigt wurden. Die Anregungen zur Gestaltung des Baugebietes, insbesondere der Gebäude, sind voll in die schriftlichen Festsetzungen mit einbezogen.

Ein Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeinderaum wird z.Zt. vom Flurbereinigungsamt aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich mit den Aussagen dieser Planung.

Das vorgesehene Baugebiet liegt im östlichen Anschluß an den Ortsteil in einer nahezu ebenen oder mäßig geneigten Ackerfläche. Da in Neckarmühlbach als einzigem Ortsteil der Gemeinde Haßmersheim eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch den Bau der Kläranlage gewährleistet ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßmersheim beschlossen, einen Bebauungsplan in einer Größenordnung von ca. 30 Bauplätzen aufzustellen. Zur weiteren Deckung des "inneren Bedarfes" der Gemeinde Haßmersheim soll ein kleineres Baugebiet in Erweiterung am "Hühnerberg" in Haßmersheim ausgewiesen werden.

B. Bauleitplanung

Das Baugebiet umfaßt eine Nettobaulandfläche von ca. 2,30 ha. In ihr sind im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes 29 Bauplätze ausgewiesen. Das Baugebiet wird westlich von einem stark bewachsenen Graben nördlich von der L 588 begrenzt. Zur Erschließung der Feldlage ist entlang des Grabens ein Feldweg vorgesehen. Die Fläche zwischen Erschließungsstraße, Feldweg und Graben ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch soll die Erhaltung des Baum- und Gebüschbestandes in dieser Zone gesichert werden.

Der Abstand der Gebäude zur Straße beträgt mindestens 15,0 m. Dieser Abstand wurde vom Straßenbauamt zugebilligt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen. Um den Vorstellungen des Denkmal- und Landschaftsschutzes, auf eine gute Einbindung der Gebäude ins Gelände, nachzukommen, wurden die Dachneigungen von 25 - 38° beschränkt, wobei die max. Traufhöhe 3,50 m und die max. Firsthöhe 8,0 m betragen darf. Durch diese Festsetzungen dürfte sichergestellt sein, daß Gebäude mit ausgeprägten Dachformen entstehen werden. Es ist nur ein Vollgeschoß zugelassen, wobei jedoch die Möglichkeit der baulichen Ausnutzung des Dachraumes bis zur Größenordnung von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ein anrechenbares zweites Vollgeschoß ermöglicht.

Das Baugebiet ist erschließungstechnisch und von seiner Lage her als eine Einheit anzusehen. Eine Erweiterung über die jetzigen Grenzen hinaus ist durch die vorgesehene Ringstraße nicht möglich und auch nicht beabsichtigt.

Ein notwendiger Spielplatz ist am Rande des Baugebietes ausgewiesen.

C. Erschließung

1. S t r a ß e n b a u

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über ausreichend breite Straßen mit beidseitigem Gehweg (s. Lageplan). Für den ruhenden Verkehr sind 14 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Bemessung der Sichtwinkel erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt und Straßenbauamt. Entlang der L 588 ist eine Kurvenfreihaltesicht von 180 m Länge eingetragen. Das Anlegen von Zu- und Ausfahrten aus den Privatgrundstücken zur L 588 ist unzulässig.

2. W a s s e r v e r s o r g u n g

Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gesichert. Die Zuleitung erfolgt in NW 125. Die Ringleitung zur Versorgung des Gebietes wird in NW 100 ausgeführt.

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III a.

3. A b w a s s e r b e s e i t i g u n g

Durch den Anschluß an die Ortskanalisation und der Zuleitung der Abwässer zur Kläranlage ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet.

4. S t r o m v e r s o r g u n g

Die Stromversorgung kann durch entsprechende Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet werden. Eine notwendige Trafostation ist nach den Wünschen des Badenwerkes im Lageplan eingetragen.

5. B o d e n o r d n u n g

Die Vermessung erfolgt im Meßbriefverfahren. Da sich das Baugelände in einem Eigentum befindet, ist dieses Verfahren zweckmäßig.

6. K i n d e r s p i e l f l ä c h e

Am Rande des Baugebietes ist ein Spielplatz ausgewiesen, der sowohl für Kleinkinder als auch für Kinder bis 12 Jahre eingerichtet wird.

D. Daten zum Baugebiet

Bruttobauland		2,89 ha
Verkehrsfläche	0,36 ha	
Grünfläche	0,15 ha	
Spielplatz	0,04 ha	
Feldweg	0,03 ha	
Nettobauland		2,31 ha
Zahl der Bauplätze		29 Bauplätze
Mittlere Grundstücksgröße		780 qm
Höhenlage des Baugebietes von 144,0 - 151,0 m ü. NN		

E. Erschließungskosten

S t r a ß e n b a u	190.000,-- DM
K a n a l i s a t i o n	80.000,-- DM
W a s s e r v e r s o r g u n g	60.000,-- DM
S p i e l p l a t z	20.000,-- DM
V e r m e s s u n g	20.000,-- DM
G e s a m t k o s t e n	370.000,-- DM
=====	


Das ergibt einen Erschließungsaufwand von :

$$\frac{370.000,-- \text{ DM}}{2,31 \text{ ha}} = 16,-- \text{ DM} / \text{ qm Nettobauland}$$

Die Aufwendung für einen mittleren Bauplatz liegen somit bei ca.
16,-- DM x 780 qm = 12.500,-- DM

Aufgestellt :

Mosbach, den -4. Mai 1976


DIPLO.-ING. WERNER THIELE
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.
TIEFBAU- U. VERMESSUNG 663 MOSBACH
PFALZGRAF-OFFTO-STR. 81 T. 4091/92

