

## B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan "Gleissenberg"  
in der Gemeinde A l l f e l d

### Allgemeines

Die Gemeinde Allfeld liegt im Landkreis Mosbach/Baden. Der von der Schefflenz durchflossene alte Ortskern erstreckt sich beidseits des Baches und der Schefflenz-talstraße. An den angrenzenden Berghängen haben sich bereits im vergangenen Jahrhundert einzelne weitere Gebäu-degruppen entwickelt. Nach dem Krieg setzte, ähnlich wie in den anderen Schefflenztalgemeinden, eine verstärkte Bautätigkeit ein. Die rege Nachfrage nach Baugelände durch ortsansässige und auch auswärtige Interessenten veran-lasste die Gemeinde zur Aufstellung von Bebauungsplänen in den Gewannen "Steinrutsche", "Königsberg" und "All-felder Berg". Im Rahmen eines 1967 aufgestellten Flächen-nutzungsplanes wurde die Ausweisung weiterer Bauflächen und ihre Erschließung festgelegt.

Nachdem in den bereits aufgestellten Bebauungsplanbe-reichen die Grundstücke nahezu vollständig verkauft und bebaut sind, hat der Gemeinderat die Aufstellung des vor-liegenden Bebauungsplanes im Gewinn "Gleissenberg" be-schlossen. Die gesamte Baugebietsfläche umfaßt ca. 5,3 ha und liegt östlich des alten Ortskerns auf einer nach Westen und Südwesten abfallenden Hochebene, die z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Der gesamte Planbereich soll zur Aufnahme von ca. 50 Wohn-bebauungsgrundstücken dienen. Aus Fragen der Gründerwerbs-möglichkeiten und zur Beschränkung der auf die Gemeinde zu-kommenden Erschließungskosten ist eine Unterteilung in 2 Bauabschnitte (I. Bauabschnitt 20 Bauplätze, II. Bauab-schnitt 30 Bauplätze) vorgesehen.

Die straßenmäßige, äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Schloßbergstraße durch die auch das Wohnbaugebiet und das Gewerbegebiet im Gewann "Hühnerberg" zugänglich sind.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch den Ausbau von 2 parallel mit den Höhenlinien verlaufenden Wohnstraßen und einer Stichstraße für eine Wohngebäudegruppe im westlichen Bereich durchgeführt.

Für Fußgänger besteht eine kürzere Verbindung zum Ortskern über eine geplante Treppenanlage und über Fußwege, die die Wohnstraßen miteinander verbinden. Ebenfalls über Fußwege sind die 2 geplanten Sitz- und Spielplätze erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung kann ohne nennenswerte Schwierigkeiten durch den Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze für Kanalisation und Wasserversorgung sowie die Stromversorgung erfolgen.

Bei der Kanalisation muß jedoch der steil abfallende Hangbereich zwischen dem alten Ortskern und dem neuen Baugebiet überwunden werden.

Um eine zufriedenstellende Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild sicherzustellen, sollen nur Baukörper mit talseitig max. 2 Geschossen und flachgeneigten Dachausbildungen zugelassen werden.

Die Erschließungskosten für den gesamten Bebauungsgebietenbereich werden gemäß nachstehender Aufführung auf rund

550.000,— DM

veranschlagt.

Genehmigt gem. § 11 Landesbaugesetz

Mosbach, den 27. 2. 1971

Landratsamt



KOSTENVORANSCHLAG  
=====

zum Baugebiet "Gleissenberg"  
der Gemeinde A l l f e l d

1.	Straßenbau und Ausbau der Fußgängerbereiche	300.000,-- DM
2.	Wasserversorgung	80.000,-- DM
3.	Kanalisation (innere Erschließung)	130.000,-- DM
	Kanalisation (äußere " )	20.000,-- DM
4.	Vermessung	20.000,-- DM
	Gesamtkosten:	<u>550.000,-- DM</u> =====

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 2. Juli 1971

Landratsamt

