

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan "Hühnerberg" in der
Gemeinde A l l f e l d

Allgemeines:

Die Gemeinde Allfeld liegt im Landkreis Mosbach. Der von der Schefflenz durchflossene Ortskern erstreckt sich beidseitig des Baches. An den angrenzenden Berghängen haben sich bereits im vergangenen Jahrhundert einzelne weitere Ortsgebiete entwickelt. Nach dem Krieg setzte jedoch, ähnlich wie in den anderen Schefflenztalgemeinden, eine verstärkte Bautätigkeit ein, sodaß nunmehr eine weitgehend abgeschlossene Bebauung der angrenzenden Hangflächen zu verzeichnen ist. Lediglich das hochgelegene Geländeplateau in den Gewannen "Gleissenberg" und "Im Forst" stellt noch eine großdimensionierte Zone für zukünftiges, allgemeines- und reines Wohngebiet dar.

Bei der augenblicklichen Zahl der Bauinteressenten in der rund 1200 Einwohner zählenden Gemeinde, wäre es jedoch verfrüht, bereits jetzt eine Baugeländeausweisung in den genannten Gewannen vorzunehmen. Im Interesse einer rationellen Ausnutzung der bisherigen Baugeländeerschließung sollte vielmehr auf eine Bebauung der restlichen, offenen Baugrundstücke gedrängt werden.

Bei den Bauprojekten die für das geplante Baugebiet "Hühnerberg" vorgesehen sind, handelt es sich um teilweise störende Gewerbebetriebe die nach Möglichkeit nicht in den bisher ausgewiesenen Baugebieten angesiedelt werden sollten. Der Gemeinderat beschloß daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da in dem umliegenden Wald- und Grünlandbereich die Gewähr für ausreichenden Emissionsschutz gegeben ist.

Das geplante Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 65 a und soll voraussichtlich zur Aufnahme von 3 Betrieben dienen. Falls frühzeitig einer der Betriebe Vergrößerungsabsichten hat, kann die Betriebszahl zu Gunsten einer größeren Gewerbefläche reduziert werden.

Erschließung

Die Straßenerschließung kann zunächst über einen gestückten und mit Beschotterung versehenen Gemeindeweg Flst.-Nr. 3884 und 57/2 erfolgen. Die Grundstücksbreite der Wegflächen mit 6 - 10 mtr. kann als voll ausreichend angesehen werden.

Die bisherige Breite der befestigten Wegzone mit 3,5 - 4 mtr. bedarf bei eventuell stärkerer Benutzung einer zusätzlichen Verbreiterung und einer Verbesserung der Oberfläche durch Teerung oder Belag. Ebenso müßten die Sichtverhältnisse in der Innenkurve im Bereich der Walddurchfahrt (Flst.-Nr. 3891, siehe Erschließungsplan 1:1.500) durch entsprechenden Erdabtrag verbessert werden. Als zusätzlicher Weganschluß ist später der z.Zt. noch mangelhaft ausgebaute Gemeindeweg 57/2 benutzbar. Dieser Wegausbau hängt jedoch von der eventuellen Erschließung weiteren Baugeländes ab.

Die Beseitigung der Abwässer soll gemäß der im beigegebenen Lageplan 1:1.500 eingetragenen Trasse erfolgen.

Die Wasserversorgung kann nach Ausführung der geplanten Verbindungsleitung vom neuen Hochbehälter zum alten Hochbehälter sicher gestellt werden. Die Stromversorgung müßte durch Verlängerung des Ortsnetzes vom Schützenhaus her erfolgen. Die Frage des Strombedarfes und der zur Verfügung stehenden Kapazität ist im einzelnen zu klären. Die Vermessung des Geländes in die vorgesehenen Parzellen kann ohne weitere Schwierigkeiten erfolgen, da das in Gemeindebesitz befindliche Flurstück Nr. 3882 eventuell nur unterteilt zu werden braucht.

Bei dem Flurstück Nr. 3883 fallen außer der Abtrennung eines Straßenstreifens keine weiteren Vermessungsarbeiten an.

Kostenvoranschlag

1. Verbesserung der Erschließungsstraße ab der Wohnsiedlung
im Gewann "Hühnerberg" bis zum Ende des Flurstückes Nr. 3882

a) Teerung für die 1. Ausbaustufe

460 lfdm x 4,00 lfdm Breite

= 1.840 lfdm zu 3,-- DM 5.520,-- DM

b) Abtrag von Bodenmassen an der
Innenkurve der Walddurchfahrt

pauschal ca. 2.000,-- DM

c) Straßenvertiefung für den
II. Bauabschnitt

460 lfdm x 2,00 lfdm zusätzl. Breite

= 920 m² zu 30,-- DM 27.600,-- DM

2. Herstellen eines Abwasserkanals für Brauch- und
Oberflächenwasser

d = 30 cm - 165 lfdm zu 90,-- DM 14.850,-- DM

d = 25 cm - 120 lfdm zu 50,-- DM 6.000,-- DM

3. Liefern und Verlegen von Wasserleitungsrohren
im 1,50 mtr. tiefen Graben.

110 mtr. zu 70,-- DM 7.700,-- DM

4. Vermessungskosten

pauschal 3.000,-- DM

66.670,-- DM

=====