

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde K A T Z E N T A L  
für das Baugebiet im Gewann "Zieglersacker"

### A. Zusammenfassung der wesentlichen Gegebenheiten

Die Gemeinde KATZENTAL, Landkrs. Mosbach, liegt im oberen Bereich des Schefflenztales, zwischen Billigheim und Unterschafflenz. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 450 Personen. Wesentliche Zunahmen seit Kriegsende sind nicht zu verzeichnen, da die Ausweisung von Baugelände aus topografischen Schwierigkeiten heraus und auch wegen der Besitzverhältnisse und der Flurbereinigung zunächst nur begrenzt möglich war. Neben landwirtschaftlichen Haupt- und Familienbetrieben ist ein gewerblicher Besatz nicht vorhanden. Aufgrund der noch günstigen verkehrsmäßigen Lage zum Elz-Neckar-Raum ist ein großer Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung als Pendler zu verzeichnen.

### B. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Um örtlichen und auswärtigen, vorhandenen Bauinteressenten nunmehr aber doch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden bieten zu können, hat die Gemeinde den im Jahre 1964/65 bereits einmal bearbeiteten Bebauungsplan im Gewann "Zieglersacker" erneut aufgegriffen. Eine Genehmigung des geplanten Baugebietes wird erst jetzt möglich, da das Flurbereinigungsverfahren, dem Teile des Gebietes unterlagen, erst abzuschließen war. Gleichzeitig mußte man sich entscheiden, auf einen höher gelegenen Bereich der ursprünglichen Planung zu verzichten, da die Wasserversorgungsmöglichkeiten hier noch nicht sichergestellt sind.

### C. Lage und Art des Baugebietes

Das vorgesehene Baugebiet schließt im Nordwesten an vorhandene Bebauung an. Es umfaßt einen von Süden nach Nordosten verlaufenden Hang mit mittlerem und teilweise starkem Gefälle. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,5 ha. Ca. ein Drittel des im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiches ist bereits durch nach dem Kriege entstandene Wohngebäude bebaut. Da in diesem Bereich aber das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen wurde, ist die Zone in den vorliegenden Plan mit einbezogen worden. Im Bebauungsplanbereich ist außerdem die Volksschule und das dazugehörige Lehrerwohngebäude mit enthalten. Die Restfläche soll zur Ausweisung von Plätzen für ca. 18 Wohngebäude im Rahmen des "Allgemeinen Wohngebietes" dienen. Aufgrund der Hangneigung und der Schwierigkeit bei der Anlage von neuen Erschließungsstraßen ist eine intensive Nutzung nicht möglich. Es scheint jedoch aus landschaftlichen Gründen richtig und vertretbar zu sein, wenn die geplante Bebauung durch ausgeprägte Grünzonen unterbrochen bleibt.

### D. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes sollte ursprünglich bei dem Pkt. E<sub>1</sub> erfolgen. Da die Sichtverhältnisse bei dieser Einmündung in die Schefflenzthalstraße jedoch unzureichend sind, muß die gesamte Erschließung vorläufig über die vorhandene, alte Ortsstraße bei Pkt. A und B erfolgen. Der Anschluß an die Schefflenzthalstraße bei Pkt. E<sub>1</sub> - D kann von Seiten der Straßenbaubehörde vorläufig nur für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden. Es ist anzustreben, daß durch entsprechende Abtragungen von Geländenasen und der Anlage einer verbreiterten Einmündung mit ausreichenden Radien eine Einbeziehung des Pkt. E<sub>1</sub> für die Erschließung möglich wird, falls das im Plan angegebene spätere Bebauungsgelände besiedelt wird, da dann die Benutzung der alten Ortsstraße im Bereich der Pkt. A - B - C - D eine unzumutbare Belastung darstellen würde.

Die Hausgruppe im südwestlichen Bereich des Planes kann durch Ausbau und Verbreiterung eines Feldweges von Pkt. B - B<sub>1</sub> erschlossen werden. Eine weitere Gebäudegruppe soll durch die Anlage eines Stichweges mit Wendeplatte im Bereich der Schule von Pkt. C - C<sub>1</sub> erschlossen werden. Im Bereich der Strecke von den Pkt. E - F - G ist die Verbreiterung des bestehenden Feldweges erforderlich, wobei der Ausbau auf eine endgültige Straßenbreite von 5,00 - 5,50 m und ein- bis beidseitigem Gehweg jedoch auch bis zur Einbeziehung der für später vorgesehenen Bebauungszone zurückgestellt werden kann. Der Straßenabschnitt von den Pkt. A - B - C - D umfaßt ausgebauten Straßen, für die lediglich teilweise noch eine Verschleißschicht vorzusehen ist.

Die Kanalisation und Wasserversorgung können ohne große Schwierigkeiten durch Verlängerung vorhandener Leitungsstränge sichergestellt werden.

Dabei ist für die Abwasserbeseitigung erforderlich, daß gemeinsame Sammelleitungen im talseitigen Bereich der Grundstücke bis zum nächsten Straßenkanal gebaut werden, da eine Ableitung der Brauchwässer in die hangseitigen Straßen nicht mehr möglich ist.

#### E. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gelände ist weitgehend vermessen oder im Rahmen der Flurbereinigung in Bauplatzgrößen aufgeteilt worden. Lediglich im Bereich der Grundstücke bei Pkt. B sollten gemäß den Eintragungen im Lageplan Neuvermessungen und Aufteilungen vorgenommen werden, die gleichzeitig zu einer Verbesserung der alten Grundstückseinteilungen führen.