

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

## B E G R Ü N D U N G

=====

### ZUM BEBAUUNGSPLAN " GLEISSENBERG II "

GEMEINDE : BILLIGHEIM

ORTSTEIL : ALLFELD

#### 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

##### 1.1 LAGE

Die Gemeinde BILLIGHEIM liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und zählt nach der Aussage des Landesentwicklungsplanes zu den strukturschwachen ländlichen Räumen.

Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den Ortsteilen :  
Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach.

##### 1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet die Gemeinde Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband "Schefflenzthal". Dieser Verwaltungsraum ist Teil der Region "Unterer Neckar" und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

##### 1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil ALLFELD ist Wohngemeinde mit landwirtschaftlichem Besatz.

##### 1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Fläche von 49,07 qkm.  
Mit Stand vom 30.06.1987 weist die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 5.350 EW auf. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 109 EW je qkm. Diese Zahl liegt geringfügig über dem Landesdurchschnitt für ländliche Räume von 106 EW je qkm.

Der Ortsteil Allfeld hat mit Stand vom 30.06.1987 eine Einwohnerzahl von 1.209 EW.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband "Schefflenztal" verfügt über einen mit Datum vom 24.02.1984 genehmigten Flächennutzungsplan.

Inhalt und Aussagen des Flächennutzungsplanes sind auf die Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplanes abgestimmt.

### 2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abweichungen vom Flächennutzungsplan bestehen nicht.

## 3. ERFORDERLICHKEIT

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, das bereits erschlossene Baugebiet "Gleissenberg" so abzurunden, daß die Erschließungsaufwendungen entsprechend den rechtlichen Bestimmungen auch abgerechnet werden können.

Im Ortsteil Allfeld stehen für Bauinteressenten zur Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Vorhandene Restreserven sind nicht verfügbar bzw. mit Rückkaufsrecht an Bauwillige bereits veräußert.

## 4. BEDARFSERMITTLUNG

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthalten.

Die Abrundung des Baugebietes "Gleissenberg II" deckt den Bedarf des anstehenden Planungszeitraumes.

## 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bebauungspläne nicht berührt. Aufhebungen sind nicht erforderlich.

## 6. LAGE DES BAUGEBIETES

### 6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet " Gleissenberg II " liegt am Ostrand von Allfeld.

### 6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Gebiet grenzt östlich an das bestehende Baugebiet "Gleissenberg" an. Im Norden führt der Sportheimweg vorbei; im Osten und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgelagert.

### 6.3 TOPOGRAPHIE

Am Südrand des Baugebietes verläuft eine Hangrückenlinie. Der südlichste Bauplatz fällt dabei nach Süden hin, mit mäßiger Hangneigung, ab. Der größte Teil des Baugebietes liegt auf einem nach Nordwesten abfallenden Hang, der eine mittlere Hangneigung von 14 % aufweist.

## 7. GESTALTUNG

---

### 7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altort von Allfeld liegt im Einschnitt des Schefflenztales, das an dieser Stelle durch die Hangnase eines Umlaufberges, auf dem die Kirche errichtet wurde, geprägt wird. Bei der Ortsanlage handelt es sich um ein Haufendorf. Im Altortbereich befinden sich einige Jahrhunderte alte Gehöfte. Die alte Bausubstanz des Ortes bestand fast durchweg aus 2-geschossigen Wohngebäuden mit Stallungen und sonstigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. In den Obergeschossen der Wohngebäude überwog das Fachwerk mit Ausriegelungen aus Lehm- bzw. Backsteinmauerwerk.

In diesem Bereich dominiert das steilere Dach.

Neubaugewebietsflächen haben sich rund um den Ort entwickelt. Bedingt durch topographische Gegebenheiten sind jedoch überall Zäsuren durch Steilhänge bzw. Tallagen zwischen Altortbereich und Neubausiedlungen vorhanden.

Zwei größere Baugebiete befinden sich am Nordrand des Ortes im Gewann "Steinrutsche" und am Ostrand im Gewann "Gleissenberg" oberhalb des Steilhanges zur Schefflenz.

In den Neubaugebieten überwiegt das flacher geneigte Satteldach, wobei die Dachneigung zwischen 25° und 40° beträgt.

### 7.2 LANDSCHAFT

Das Baugebiet "Gleissenberg" grenzt östlich an eine Steilhangkante mit starkem Bewuchs an. Das Gebiet des Bebauungsplanes "Gleissenberg II" nimmt landwirtschaftliche Flächen ohne Baumbestand in Anspruch. In der flachen Seitentalmulde am Südrand des Baugebietes ist Streuobstbaumbestand auf Wiesenflächen vorhanden. Dieser Bestand wurde keiner Planung unterzogen, er bleibt auch zukünftig erhalten.

### 7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- u. LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Zur besseren Anpassungsmöglichkeit der äußeren Erscheinungsform der Gebäude an den Altortbereich sollen wieder steilere Dächer ermöglicht werden. Die Obergrenze der Dachneigung wird dabei auf  $45^{\circ}$  angehoben. Dies soll auch für Nebengebäude und Garagen gelten.

Zur Dachdeckung sollen nur kleinformatige, ziegelrote bzw. bräunliche Materialien zugelassen werden.

Zur Erzielung einer verbesserten Randeingrünung des Baugebietes nach Osten hin, sind Flächen für die Anpflanzung von großkronigen Bäumen am Ostrand des Baugebietes vorgesehen. Die Durchsetzung dieser Anpflanzung sollte mit dem Baugenehmigungsverfahren bereits eingeleitet werden.

## 8. FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET festgesetzt.

In diesem Gebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zugelassen werden, wurde nach rechnerischer Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen und der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die max. Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, festgelegt.

### 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wurde die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgelegt. Diese Festsetzung entspricht auch der Baustruktur des westlich angrenzenden bestehenden Baugebietes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Eine laut Baugestaltungsplan beabsichtigte Staffelung am Nordrand des Baugebietes ist hierbei beachtet. Diese Staffelung ergibt sich auch aus der Notwendigkeit, die Gebäude in die "Höhenlinien" einzudrehen.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen für die Hauptgebäude wurde verzichtet. Diese sind senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

#### 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für die Dachdeckung und Fassadenbereiche aufgenommen.

So sind zur äußeren Gestaltung der Fassaden nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zugelassen.

Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausführung zulässig und auch in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung wird von 25- 45° begrenzt.

Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenhöhe nicht überschreiten. Hier sind als Einfriedigung nur Holzzäune oder Naturhecken zugelassen.

Wegen der starken bergseitigen Böschung und des größeren Geländeversatzes sind bei bergseitigen Garagen, die unter der Erdgleichen liegen, Flachdachausbildungen mit Begrünung zulässig.

#### 9. DATEN ZUM BAUGEBIET

---

Höhenlage des Baugebietes von : 255,0 - 272,0 m ü.NN

Gesamtfläche des Plangebietes : 0,66 ha

Davon ab :

Fläche für Feldweg- und  
Seitengraben 0,08 ha

Es verbleibt eine Nettobaulandfläche von : 0,58 ha

Anzahl der Bauplätze : 7

Durchschnittliche Bauplatzgröße 829 qm

Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz = 1,2 WE) : 8 WE

Angenommene Belegungsdichte je Wohneinheit : 3 EW je WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha-Bruttobauland

8 x 3 : 0,66 = 36 EW je ha

## 10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Durch die Lage des Baugebietes am Siedlungsrand wird es erforderlich, nach außen hin Eingrünungen der zukünftigen Bausubstanz vorzusehen. Deshalb sind im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von großkronigen Bäumen auf den Osträndern der Baugrundstücke vorgesehen. Da landwirtschaftliche Grundstücke ohne Baumbestand angrenzen, ist der Vollzug dieser Bepflanzung von besonderer Bedeutung.

Durch diese Festsetzung dürfte sich ein ausreichender Besatz zur Eingrünung des Baugebietes ergeben.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Aus dem Baugebiet selbst und seiner baulichen Nachbarschaft sind Immissionsbelastungen nicht zu erwarten.

Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Flächen entstehenden Auswirkungen sind als ortsüblich anzusehen.

## 12. ERSCHLIESSUNG

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen gesichert.

### 12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße "Oberer Gleissenberg", die eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und einen talseitigen Gehweg von 1,50 m Breite aufweist.

Zur Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, die im Osten angrenzen, war eine Feldwegtrasse erforderlich, die zur Ableitung der Oberflächenwasser einen talseitigen Entwässerungsgraben erhält.

Laut Aussage der Flurbereinigung bleibt dieser Weg wegen seiner geringen Bedeutung voraussichtlich unbefestigt.

### 12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die Hausanschlüsse sind bereits hergestellt.

Das Baugebiet liegt in der Hochzone der Wasserversorgung. Ein ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

### 12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch Einleitung der Schmutzwässer in den Sammelkanal zur Verbandskläranlage sichergestellt.

Die Hausanschlüsse sind ebenfalls bereits, im Zuge des Ausbaus der Oberen Gleissenbergstraße, hergestellt worden.

### 12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.

### 12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes wird durch ein Umlegungsverfahren gesichert.

## 13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

---

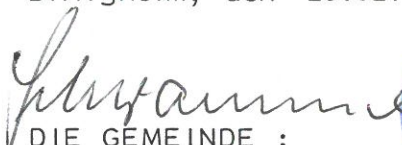
Durch dieses Baugebiet, das als Ergänzung eines bestehenden anzusehen ist, entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Der Strassenbau, die Kanalisation und die Wasserversorgung wurden im Rahmen der Baugebieterschließung des westlich angrenzenden Baugebietes ausgeführt.

Die Herstellung des Feldweges am Ostrand erfolgt im Rahmen der Flurbereinigungsmaßnahme. Im Bebauungsplan bzw. Umlegungsverfahren ist lediglich die Trasse für diesen Weg auszuwerfen.


Aufgestellt :

Billigheim, den 28.02.1989

  
DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

  
DIPL. ING. WERNER THIEL  
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 81  
6950 MOSBACH

Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 12. 4. 89

Landratsamt

