

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE
ORTSTEIL

GLEISSENBERG III
BILLIGHEIM
ALLFELD

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

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

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

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 als Wohngemeinde mit ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung im Altortbereich anzusehen. Ein geringer gewerblicher Besatz ist vorhanden.

Der größte Teil öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote der Gemeinde befindet sich im Ortsteil Billigheim.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Flächengröße von 49 qkm und mit Stand vom Frühjahr 1995 ca. 5.900 Einwohner.

Auf den Ortsteil Allfeld entfallen ca. 1.270 EW.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Wegen größerer Entwicklungsabweichungen von den ursprünglichen Prognosen, im besonderen bei der Bevölkerungsentwicklung, dem Wanderungsgewinn und im Gewerbeflächenbedarf, hat der Verband die Fortschreibung des Planwerks beschlossen und bereits in Auftrag gegeben.

2.2 ABWEICHUNGEN VOM RECHTSVERBINDLICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 24.02.1984 enthält für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes noch keine Darstellung als Wohnbaufläche.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Fortschreibung ist eine entsprechende Korrektur erfolgt; Bedenken hierzu wurden im Verfahren nicht geäußert. Die Zustimmung des Regionalverbandes zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gleissenberg III" ist zwischenzeitlich ebenfalls erfolgt.

Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan "Gleissenberg III" aus den zukünftigen Darstellungen, die sich aus der Fortschreibung ergeben, entwickelt sein wird.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Allfeld befindet sich kein einziger Bauplatz mehr im Eigentum der Gemeinde, so daß einer Vielzahl von interessierten Bürgern kein entsprechendes Bauland mehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Die vorhandene Reserve in bestehenden Baugebieten beträgt insgesamt nur noch 13 Bauplätze, die jedoch überwiegend zur Deckung eines späteren Eigenbedarfs von den Eigentümern zurückgehalten werden.

Wegen der bestehenden, anhaltenden Nachfrage nach Baugelände aus ortsansässigen Kreisen, hat der Gemeinderat deshalb die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen wurde im Rahmen der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung erstellt.

Hierbei ergibt sich für den Ortsteil Allfeld ein Bauflächenbedarf von ca. 2 ha. Der vorliegende Bebauungsplan mit insgesamt 2,84 ha Bruttobauland überschreitet den rechnerischen Bedarf um ca. 1,0 ha.

Bei der Festlegung der Gebietsabgrenzung mußten natürliche Grenzen (Gräben und Feldwege) sowie die Herstellung einer notwendigen Erschließungsverbindung zu bestehenden Bauflächen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund war eine bedarfsorientierte Flächenausweisung nicht möglich. Die Mehrfläche mußte dabei in Kauf genommen werden.

Die notwendige Schaffung eines zukünftigen Siedlungsrandes mit der Festlegung von Ausgleichsflächen und intensiven Bepflanzungen ist als Grund für die gewählte Größe des Baugebietes anzugeben.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gleissenberg II", genehmigt am 12.04.1989, berührt.

Hier wird es erforderlich, eine ursprünglich zur Sicherstellung der Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen ausgewiesene Feldwegfläche aufzuheben und dem zukünftigen Bauland zuzuschlagen.

Der Umfang der Planaufhebung ist durch die entsprechende Anlage des Bebauungsplankonzeptes dokumentiert.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Wohnbauflächen von Allfeld zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und vorgelagerten Waldflächen.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Westlich grenzen bestehende Wohnbauflächen unmittelbar an.

An allen übrigen Außenseiten sind landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil als Wiese genutzt werden, vorgelagert. In einem Teilbereich grenzt an der nordöstlichen Baugebietsecke eine Waldfläche (Gemeindewald) an das Baugebiet an.

6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt an einem im wesentlichen nach Westen und Südwesten abfallenden Hang mit leichter Kuppenausbildung. Die max. Hangneigung beträgt ca. 15 %.

Der südliche Feldweg liegt in einer Geländemulde, die auch gleichzeitig einen natürlichen Abschluß der Siedlungsentwicklung darstellt.

Es handelt sich bei dem Gebiet um landwirtschaftliche Böden der Flurbilanzstufe II bis Grenzflur mit einer geringen Mutterbodenüberdeckung aus lehmigem Ton.

Bereits ab geringen Tiefen liegt Muschelkalkverwitterungsgestein vor, das teilweise auch bei der Bewirtschaftung zu Tage tritt. In größeren Tiefen (Kanalbau, Baugrube) ist auch mit massiven Felsvorkommen zu rechnen.

Die Böden sind für eine Bebauung geeignet.

7. GESTALTUNG

7.1 STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altortbereich von Allfeld liegt im Einschnitt der Schefflenz und an den unmittelbar angrenzenden Seitenhängen und hier im besonderen an der Hangnase eines Umlaufberges, auf dem auch eine weithin sichtbare Kirche errichtet wurde.

Es handelt sich bei der Ortslage um ein Haufendorf. Im Altortbereich befinden sich mehrere ältere Gehöftegruppen. Deren Bausubstanz bestand fast ausschließlich aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit Stallungen und sonstigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Altortbereich dominiert das steile Dach.

Das geplante Baugebiet schließt ohne baulichen Kontakt zu der Altortlage an bestehende Wohnbaugebiete des Ortsteiles Allfeld an.

In diesen Bereichen ist überwiegend das freistehende Einfamilienhaus mit Dachneigungen zwischen 25 und 45° anzutreffen.

Die Gebäude wurden als Hanghäuser entwickelt, d.h. sie weisen talseits überwiegend zwei Geschosse und bergseits ein Geschoß auf.

7.2 CHARAKTERISTIK DER LANDSCHAFT

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Anschluß an das bereits bestehende Wohngebiet.

Am Nordrand, entlang des Gemeindeweges, befinden sich eine Hecke und Feldgehölz, die nach § 24a Naturschutzgesetz besonders geschützt sind.

Das Baugebiet liegt im mittleren Bereich auf einer Kuppe, die nach Nordwesten und Südwesten zum bestehenden Baugebiet hin abfällt.

Zur gegenüber liegenden Hangseite weist das Gebiet eine gewisse Fernwirkung aus. Von der Tallage her ist die Baugebietsfläche jedoch nicht wahrnehmbar.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- U. LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN U. NOTWENDIGKEIT EINES AUSGLEICHS NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Wegen der zukünftigen Randlage dieses Gebietes sind im besonderen an den Außenrändern Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen notwendig, um die zu erwartenden Bausubstanzen in das Landschaftsbild einzubinden.

Diese können auch in Verbindung mit erforderlichen Ausgleichsflächen geschaffen und dem Baugebiet zugeordnet werden.

Des weiteren sollten im Innenbereich des Baugebietes durch punktuelle und flächenhafte Pflanzgebote ausreichende Durchgrünungselemente geschaffen werden. Hier bieten sich auch Pflanzbereiche im Straßenraum an, die gleichzeitig zur Sicherstellung von reduzierten Fahrgeschwindigkeiten genutzt werden können.

Unter Beachtung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz werden in Verbindung mit diesem Bebauungsplan eine Bewertung des Bestandes, die Ermittlung der Eingriffsauswirkungen und die Darlegung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Zu diesem Zweck wird ein Grünordnungsplan erstellt, der diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Im notwendigen Umfang sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der angrenzenden Wohnbauflächen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Wahrung der ortsüblichen Baustrukturen und des Siedlungsbildes werden je Wohngebäude nur max. 4 Wohnungen zugelassen.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgrößen und der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4, die Geschosflächenzahl zwischen 0,6 und 0,7 festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wurde unter Berücksichtigung der max. zulässigen zwei Vollgeschosse und der Hanglage auf eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,50 m begrenzt. Am höchsten Punkt des Baugebietes wurden zwei Baugrundstücke gegenüber der Waldfläche in ihrer Trauf- und Firsthöhe um 2,0 m reduziert.

Zur Darstellung und Festlegung der max. Baukörperhöhen wurde ein Geländeschnitt ausgewertet, der dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigelegt ist.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung geschah unter Beachtung der voraussichtlichen Grundstücksneubildung und nach der Vorstellung, daß am äußeren Siedlungsrand eine aufgelockertere Struktur, die durch Einzelhäuser bestimmt wird, entstehen soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Am Außenrand wurde die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) so festgesetzt, daß eine Traufständigkeit zum Außenbereich hin entsteht. Beim Straßenpunkt B₁ wurde ebenfalls eine zwingende Firstrichtung vorgegeben, die einen Raumabschluß dieser Straße schaffen soll. Ansonsten ist die Stellung baulicher Anlagen sowohl senkrecht als auch parallel zu den festgesetzten Baugrenzen möglich.

8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude, der Dachform, Dachgestaltung und Einfriedigung aufgenommen.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung von geländeverunstaltenden Abgrabungen oder Aufschüttungen der Wert der max. entstehenden Böschungen mit 1,50 m bzw. 2,0 m vorgegeben.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Hier wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Altlastverdachtsflächen aufgenommen. Darüber hinaus waren die beiden vorgefundenen Biotope als solche zu kennzeichnen.

9. D A T E N ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 259,0 bis 282,0 m ü. NN

Gesamtfläche des Baugebietes 3,45 ha

Davon ab :

- Ausgleichsfläche 0,28 ha
- Graben mit Grünfläche 0,22 ha
- Feldweg 0,11 ha

Bruttobauland 2,84 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche 0,37 ha
- Verkehrsgrün 0,07 ha

Nettobauland 2,40 ha

Zahl der Bauplätze 38

Zahl der Wohneinheiten 76 WE
bei 2 Wohnungen je Baugrundstück

Belegungsdichte bei 3,0 Einwohner je Wohneinheit
76 x 3,0 : 2,84 ha 80 EW je ha

Durchschnittliche Bauplatzgröße 632 qm

Zahl der öffentlichen Parkplätze 20
Dies bedeutet ein Verhältnis von ca. einem öffentlichen Parkplatz je 2 Baugrundstücke.

Durch dieses Baugebiet konnte eine recht hohe Siedlungsdichte erzielt werden.
Das Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden wurde beachtet.

10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND DARLEGUNG DES AUSGLEICHS NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Zum Bebauungsplan wurde aufgrund der Größe des Gebietes und der angetroffenen Biotope ein Grünordnungsplan erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Eingrünung des Gebietes sowie zur Minderung der Eingriffswirkung wurden in den Bebauungsplan, soweit eine Rechtsgrundlage gegeben war, aufgenommen.

Die Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz fand ebenfalls im Grünordnungsplan statt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß durch die Ausweisung einer 0,28 ha großen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 3779, das von einer Ackerfläche in eine artenreiche Wiese mit Streuobstbaumbestand umgewandelt wird und durch die weitere Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen am unmittelbaren Gebietsrand selbst, eine vollständige Kompensation der Eingriffsauswirkungen erreicht werden konnte.

Darüber hinaus werden durch Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst weitere Elemente der Grünordnung und des Ausgleichs geschaffen.

Die einzelnen Aussagen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu den getroffenen Festsetzungen werden hier im einzelnen nicht wiederholt. Eine umfassende Darstellung befindet sich im Grünordnungsplan.

Es ist festzustellen, daß der größte Teil der vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und durch die Maßnahmen des Ausgleichs insgesamt eine landschaftsverträgliche Gesamtplanung erzielt werden konnte.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Baugebiet selbst und in der Nachbarschaft befinden sich keine Anlagen und Einrichtungen, von denen auf das Gebiet Lärmeinwirkungen ausgehen könnten.

Weitergehende Betrachtungen zum Immissionsschutz waren deshalb nicht erforderlich. Es kann von einer konfliktfreien Lage des Baugebietes ausgegangen werden.

12. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann bei entsprechender Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes relativ kostengünstig hergestellt werden.

12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an eine vorhandene Gemeindestraße und durch Zusammenschluß eines von dort aus aufgebauten Erschließungsrings mit einer bestehenden Wohnstraße im anschließenden Wohngebiet.

Es wird ein abgestuftes Erschließungssystem vorgesehen. Die Hauptzufahrt bei Punkt A wird etwa bis zur Mitte des Baugebietes mit einem einseitigen Gehweg versehen und als 30 km/h-Fahrbereich ausgestaltet. Die übrigen Erschließungsflächen werden als verkehrsberuhigte Teilfläche mit Mischungsprinzip vorgesehen.

Das Verkehrsnetz wird durch Fußwege ergänzt, die die Erreichbarkeit der das Gebiet umgebenden Feld- und sonstigen Wegenetze sicherstellen sollen.

Die bei der Erschließung entstehenden Böschungsf Flächen verbleiben bei den angrenzenden Grundstücken.

12.2 WASSERVERSORGUNG

Aufgrund der Höhenlage der Randflächen des Baugebietes war eine Voruntersuchung des Wasserdrucks erforderlich. Hierbei wurde festgestellt, daß der Wasserdruck ausreichen wird, um die Trink-, Brauch- und Löschversorgung sicherzustellen.

Die Wasserversorgung wird als Ringleitungssystem aufgebaut und kann unmittelbar an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist im Freispiegelgefälle möglich.

Die Leitungen können an vorhandene Kanäle angeschlossen werden.

Im Bereich des Straßenpunktes A ist nach Westen hin eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes erforderlich.

Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wird ein baugebietsbezogener Ergänzungsentwurf aufgestellt und der Wasserrechtsbehörde zur Prüfung und Durchsicht vor Beginn der Erschließungsmaßnahme noch vorgelegt.

Durch die Einleitung der anfallenden Abwässer in die Verbandskläranlage kann die Abwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden.

12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.
Die im anschließenden Gebiet bereits vorhandene Trafostation reicht dabei aus, um die Versorgung des gesamten Baugebietes sicherzustellen.

12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt im Umlegungsverfahren.
Die Gemeinde bemüht sich derzeit um den Erwerb der betroffenen Grundstück, um gegebenenfalls in vereinfachter Form ein sogenanntes Meßbriefverfahren durchführen zu können.

12.6 HINWEIS ZUR ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird bedarfsorientiert in zwei Erschließungsabschnitten realisiert, die auf die Bedingungen der Abwasserbeseitigung abgestimmt sind.

Die Anlage von Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahme sollen jedoch unmittelbar nach Vollzug der Bodenordnung erfolgen, um hier frühzeitig entsprechende landschaftliche Akzente entstehen zu lassen (Einbindung zukünftiger Bausubstanz in das Landschaftsbild).

13. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

13.1 BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt hat um Aufnahme einer Textpassage gebeten, die das gesetzlich bestimmte Verhalten beim Auftreten von bisher nicht bekannten Bodenfunden darlegt. Dies wurde in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

13.2 ALTLASTEN

Auf Wunsch der zuständigen Fachbehörde wurde ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Altlasten ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

13.3 BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE NACH § 24a NATURSCHUTZGESETZ

Die zwei im Gebietsbereich vorhandenen Gehölzgruppen (Hecke und Feldgehölz) wurden im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

14.1 KOSTENVORANSCHLAG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstigere Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

Zusätzliche äußere Erschließungskosten, die durch Umbaumaßnahmen an den bestehenden Leitungsnetzen entstehen könnten, sind bei der Kostenermittlung nicht erfaßt.

Mit den nachstehenden Gesamtkosten der Baugebieterschließung ist voraussichtlich zu rechnen.

STRASSENBAU	900.000,00 DM
KANALISATION 550 lfdm	350.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG 550 lfdm	300.000,00 DM
SPIELPLATZANLAGE	20.000,00 DM
GESAMTSUMME DER ERSCHLIESSUNG (grobe Kostenschätzung) :1.570.000,00 DM	

Daraus ermittelt sich ein voraussichtlicher Erschließungsaufwand von ca. 65,40 DM/qm erschlossener Grundstücksfläche.

Dieser Anteil kann noch als günstig angesehen werden, er resultiert im wesentlichen aus der Anbindung an bereits bestehende Erschließungsanlagen.

Der Anteil der Gemeinde Billigheim an der Gesamterschließung beträgt gemäß Beitragssatzung 10 % der nach BauGB beitragsfähigen Erschließungskosten und 20 % der Aufwendungen für Wasserversorgung und Kanalisation, die durch die bestehenden Satzungen nicht abgedeckt werden können.

Hieraus ermittelt sich ein Betrag von ca. 220.000,-- DM.

Aufgestellt :

Billigheim, den 10. Okt. 1995

DIE GEMEINDE :

Schwamm



DER PLANFERTIGER :

ING.-BÜRO DIPL.-ING. H. HOHLWEGLER
vormals Dipl.-Ing. W. Thiele
PFALZGRAF-STRASSE 81
74821 MOSBACH, Tel. 06261/4091

i. V. Kneibach

Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 21. März 97

Landratsamt

