

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan " GUMPERTSHÄLDE "

GEMEINDE BILLIGHEIM, ORTSTEIL ALLFELD

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE

Billigheim liegt im Neckar-Odenwaldkreis.

Die Gemeinde Billigheim besteht aus den Ortsteilen:

- Allfeld,
- Katzental,
- Sulzbach,
- Waldmühlbach und
- Billigheim

Der Gemeindebereich ist dem Naturraum des Baulandes zugeordnet.

Mit seinen Ortsteilen hat Billigheim 5.290 Einwohner.

Zusammen mit der Gemeinde Schefflenz bildet Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan:

Im Landesentwicklungsplan sind keine raumbezogenen Aussagen bezüglich des Gemeindebereiches Billigheim getroffen.

Regionalplan:

Im Entwurf des Regionalplanes vom Februar 1979 sind die Gemeinden Billigheim und Mittelschefflenz als korrespondierende Kleinzentren ausgewiesen. Die Ortsteile der Gemeinde Schefflenz liegen auf der Entwicklungsachse Mosbach-Seckach-Buchen.

Der südwestliche Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes ist als Bereich für Ferienerholung ausgewiesen.

Zur Bevölkerungsentwicklung sagt der Regionalplan aus, daß der natürliche Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

#### Flächennutzungsplan:

Der Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal hat die Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen und in Auftrag gegeben.

Die Bestands- und Datenerhebung für diese Planung wird zur Zeit durchgeführt. Mit dem Abschluß der Flächennutzungsplanarbeiten und der Genehmigungsvorlage ist Ende 1980 zu rechnen.

Der genehmigte Bebauungsplan "Gumpertshälde" wird um 2 Bauplätze erweitert, wobei ein Bauplatz bereits bebaut ist. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als WA-Erweiterung ausgewiesen.

#### 3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Der Bebauungsplan "Gumpertshälde" ist eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Überarbeitung des Planes wurde erforderlich, da bei der Ausführung der Bodenordnung die ehemals getroffenen Festsetzungen der Erschliessung nicht beachtet wurden.

Zum anderen sollen 2 weitere Bauplätze nördlich der Straße A-B aufg.werden. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes sollen die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen ebenfalls neu getroffen werden.

#### 4. BEDARFSERMITTLUNG:

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurde keine rechnerische Bedarfsermittlung durchgeführt.

5.

AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Der mit Datum vom 22. Sept. 1965 genehmigte Bebauungsplan "Gewann Gumpertshälde" wird in seinem gesamten Planbereich aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan "GUMPERTSHÄLDE" neu festgesetzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die ursprünglich vorgesehene Erschließungsform nicht mehr möglich ist und da Grundstücksaufteilungen und Bebauung abweichend vollzogen wurden.

Bei der Überarbeitung des Planes werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen neu getroffen, auf die Festlegung von zwingenden Baulinien wird dabei verzichtet.

6.

LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet "Gumpertshälde" liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Allfeld.

Das Baugebiet wird über die Straße A-B (Am Weilersberg) von der L 526 erschlossen, und ist die Fortsetzung der älteren Bebauung in der Gumpertshälde.

Das Baugebiet ist im südlichen Bereich über den westlichen zum nordöstlichen Teil von Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, im Südwesten liegt ein Böschungsbewuchsstreifen, der mit einem Pflanzeerhaltungsgebot belegt ist.

Das Gelände fällt nach Südwesten mit ca. 23 % ab. Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 225 m - 244 m ü.NN.

Die Gesamtfläche des Planes beträgt 0,82 ha.

7.

FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART- UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Entsprechend der Hanglage erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wobei sichergestellt ist, daß talseits nicht mehr als 2 Vollgeschosse auftreten können (Festsetzung I+H).

Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 9,0 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses begrenzt. Die Dachneigung darf zwischen 20° und 38° betragen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgesetzt sind.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 225,00 m bis 244,00 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 0,81 ha (100 %)

Davon ab:

Verkehrsfläche : 0,08 ha (10,9%)

Verkehrsgrün: 0,04 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von: 0,69 ha (89.1%)

Anzahl der Bauplätze: 7

Anzahl der Wohneinheiten (1 Baupl.= 1WE): 7

Durchschnittl. Bauplatzgröße: 985 qm

Angenommene Belegungsdichte je ha/Nettobauland: 3

$$\frac{7 \times 3}{0,69} = 30,4 \quad 31 \text{ EW/ha}$$

Der Richtwert von Wohngebieten im ländlichen Raum von 30 EW/ha wird durch die Planung erreicht.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Durch die vorhandene Bepflanzung innerhalb des Baugebietes und durch den vorhandenen Bewuchs am südwestlichen Rand des Baugebietes ist eine ausreichende Eingrünung des Bereiches gegeben. Zur Sicherung des vorhandenen südwestlichen Böschungsbewuchses ist hier ein Pflanzeerhaltungsgebot eingetragen. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Eingrünung werden weitere Festsetzungen zur Grünordnung nicht erforderlich.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Das Baugebiet liegt ca. 260,0 m von der L 526 entfernt und es nimmt nur Anliegerverkehr und landwirtschaftlichen Verkehr auf. Aufgrund des Abstandes und des geringen Verkehrsaufkommens werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Ausbau der vorhandenen Erschließungsanlage gesichert.

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straße Am Weilersberg. Bei Punkt B besteht eine Wendemöglichkeit. Die Straße A-B ist die Fortsetzung der Weilerbergstraße. Sie muß ausgebaut werden, da die vorgesehene Breite von 4,5 m + 0,50 m nur teilweise vorhanden ist.

Auf Gehwege innerhalb des Baugebietes wird verzichtet, da nur ein geringes Anliegerverkehrsaufkommen vorhanden ist.

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist nach dem erforderlichen Neubau des Kanals und dem Anschluß an das vorhandene Kanalnetz gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Ausbau des örtlichen Versorgungsnetzes gesichert.

Die Bodenordnung ist bereits abgeschlossen, die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Für die Wasserversorgungsanlagen und Abwasserkanäle werden entsprechende Ergänzungsentwürfe aufgestellt.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

(K O S T E N V O R A N S C H L A G)

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Baugebiet sind als unzureichend anzusehen.

Die Wasserversorgung muß erneuert werden, Kanal und Straße neu gebaut werden.

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

1. Straßenbau		
800 qm a. 80,-- DM	ca.	64.000,-- DM
2. Kanalisation		
135 lfdm. a. 300,-- DM	ca.	40.500,-- DM
3. Wasserversorgung		
135 lfdm. a. 270,-- DM	ca.	36.000,-- DM
4. Bauleitplanung u. topographische Geländeaufnahmen		4.500,-- DM
5. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen und Kopien		1.500,-- DM

---

K O S T E N I N S G E S A M T : 146.500,-- DM

---

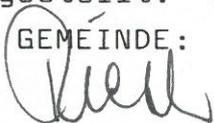
Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung und Planung Kosten in Höhe von ca. 45.000,-- DM, die sich aus dem Anteil an den Straßenbaukosten und den nicht gedeckten Kosten der Kanalisation und Wasserversorgung, sowie Planung und Nebenkosten zusammensetzen. Dieser Betrag wird zur gegebenen Zeit im Gemeindehaushalt eingestellt.

Aufgestellt: Billigheim, den

15. April 1980

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

  
Bürgermeister

  
DIPLOM-INGENIEUR WERNER THIELE  
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 11  
6950 MOSBACH

(H O S T E N V O R A N S C H L A G)

Die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Gemarkung sind als unzureichend anzusehen.

Die Wasserversorgung aus erneuertem Kanal und Straßennetz muß neu gebaut werden.

In Abhängigkeit von der Preisentwicklung zum Zeitpunkt der Ausführung und Ausführung der Arbeiten können die Erschließungskosten als vorläufig anzusehen werden.

**Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz**

**12. Feb. 1981**

Mosbach, den

**Landratsamt**



1. Straßennetze	ca. 45.000,-- DM	2. Kanalisation	ca. 125.170,-- DM
3. Wasserversorgung	ca. 125.170,-- DM	4. Baufeldplanung u. topographische Geländeaufnahmen	ca. 1.500,-- DM
5. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpläne und Kopien	ca. 1.500,-- DM		
<b>K O S T E N I N S G E S A M T :</b>	<b>ca. 276.570,-- DM</b>		

Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung und Planung Kosten in Höhe von ca. 45.000,-- DM, die sich aus dem Anteil an den Straßennetzkosten und dem nicht gedeckten Kosten der Kanalisation und Wasserversorgung, sowie Planung und Nebenkosten zusammensetzen. Dieser Betrag wird zur gegenseitigen Last im Gemeindeverhältnis eingestuft.

12. April 1980

DER PLANNERSBEREITER

HILF TRÜBNER THIELE  
PLANNERSBEREITER  
8980-MOSBACH

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister