

B E G R Ü N D U N G

=====
zum Bebauungsplan " Hühnerberg " der Gemeinde BILLIGHEIM,
Ortsteil Allfeld

A. Allgemeines

Der Ortsteil Allfeld der Gemeinde Billigheim liegt am Unterlauf der Schefflenz und gehört zum Neckar-Odenwaldkreis.

Der von der Schefflenz durchflossene Ortskern erstreckt sich beiderseits des Baches.

In den angrenzenden Berghängen haben sich bereits im vergangenen Jahrhundert einzelne Häusergruppen gebildet. Ab dem Jahre 1950 setzte jedoch, ähnlich wie in den anderen Schefflenztalgemeinden, eine verstärkte Bautätigkeit ein, so daß nunmehr eine weitgehend abgeschlossene Bebauung der angrenzenden Hangflächen zu verzeichnen ist.

Im Anschluß an diese frühzeitig bebauten Flächen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese Flächenfestlegung deckt sich mit dem Konzept des Flächennutzungsplanentwurfes für den Ortsteil Allfeld. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden.

In der Verwaltungsgemeinschaft Schefflenz, die sich aus den Gemeinden Schefflenz und Billigheim zusammensetzt, ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Er wird in diesem Jahr erarbeitet und voraussichtlich 1977 zur Genehmigung vorgelegt werden können.

B. Bauleitplanung

Das ausgewiesene kleine Gewerbegebiet " Hühnerberg " liegt am südlichen Abhang eines Höhenrückens zwischen der Ortsverbindungsstraße nach Möckmühl und einem kleinen Gemeindewäldchen.

Bei den Gewerbebetrieben, die hier zur Ansiedlung vorgesehen sind, handelt es sich in erster Linie um ortsansässige Betriebe, die nach Möglichkeit aus der Ortslage aus Immissionsschutzgründen ausgesiedelt werden sollen.

Ein metallverarbeitender Betrieb ist bereits vorhanden. Da von den vorgesehenen Gewerbenutzungen keine erheblichen Belästigungen ausgehen, wurde das Gebiet als Gewerbegebiet nach der BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen topografischen Lage dieser Fläche, ist bereits ein natürlicher Immissionsschutz vorhanden. Nach Süden und Westen zur anschließenden Wohnbebauung schirmt ein dichter Wald das Gewerbegebiet ab. Nach Norden ist durch den unbebauten (Schießstandgelände) leicht ansteigenden Bergrücken ebenfalls eine Abschirmung gegeben. Aus den gleichen Gründen ist die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild gewährleistet.

Das geplante Gewerbegebiet hat eine Größe von 0,65 ha und kann max. 3 Betriebe aufnehmen. Eine Erweiterung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist so festzusetzen, daß talseits max. 2 sichtbare Geschosse auftreten können. Zur Möckmühler Straße hin darf jedoch nur 1 Geschoß sichtbar sein.

Es ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei die Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,7 betragen darf. Hierdurch ist eine Begrenzung der Baukörperlängen auf max. 50 m gegeben.

Da der angrenzende Wald südlich vom Gewerbegebiet liegt und die Bewuchsart keine größere Gefährdung des Gebäudebestandes darstellt, wurde von Seiten der Forstbehörde bei der Behördenanhörung einer Verringerung des Waldabstandes zugestimmt. Da auch weiterhin eine Gefahr von Seiten des Waldes ausgeschlossen bleiben muß, erklärt sich die Gemeinde bereit, bei der Bewirtschaftung des Waldes Rücksicht auf die Bebauung zu nehmen. Die Gewerbebetriebe dürfen ihrerseits keine Immissionen aufweisen die eine Gefährdung des Waldbestandes ergeben könnten, (z.B. Wärme, Gase oder Staubeinwirkungen).

C. Erschliessung

Die Straßenerschließung des Gewerbegebietes ist durch den Ausbau der Schützenstraße bis zur Möckmühler Straße in einer Breite von 5,50 m gewährleistet. Am Ende des Gewerbegebietes ist in Richtung Möckmühl eine Wendeplatte vorgesehen. Sowohl die Wendeplatte als auch der Gehweg werden erst nach der erfolgten Bebauung der Gewerbefläche und entsprechender Notwendigkeit dieser Anlagen erstellt. Ausreichende Sichtflächen in den Kurvenbereichen sind im Bebauungsplan eingetragen. In dieser Fläche ist auszustocken und das Gelände entsprechend abzutragen.

Der Gehweg wird nur bis auf Höhe des Schützenhauses geführt (von A-B) da die Fußgänger die alte Möckmühler Straße zum Ort hin benutzen können.

Die Beseitigung der Abwässer soll gemäß der im Erschließungsplan eingetragenen Trasse erfolgen. Diese Trasse schließt an den OE - Entwurf aus dem Jahre 1964 an. Da zur Zeit die entsprechenden Kanalbaumaßnahmen noch nicht durchgeführt sind, ist als Übergangslösung der Bau von wasserdichten Sammelgruben vorgeschrieben.

Da die Kläranlage in absehbarer Zeit in Betrieb geht, ist anzunehmen, daß die fehlenden Ortskanalstrecken bei entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten zügig ausgebaut werden. Die Grundlage hierfür wird durch die Erhebung der Kanalbeiträge gegeben.

Die Wasserversorgung ist nach Ausführung der Verbindungsleitung vom alten zum neuen Hochbehälter durch direkten Anschluß gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt im Freileitungsnetz und ist bei Erweiterung der Zuleitung zum Schützenhaus sichergestellt.

Die Bodenordnung ist durch die Vermessung der Grundstücke abgeschlossen.

D. Daten zum Baugebiet

Bruttobauland		1,2 ha
Waldfläche	0,4 ha	
Straßenfläche	0,15ha	
Nettobauland		0,65 ha
Anzahl der Gewerbegrundstücke	: 3	
Höhenlage des Baugebietes	von 272,0 - 284,0 m ü. NN.	

E. Erschließungskosten (Kostenvoranschlag)

1. S t r a ß e n b a u (Verbesserung der Möckmühler Straße und Gehwegbau)	45.000,-- DM
2. K a n a l i s a t i o n einschl. Zuleitung zum Ortsnetz	45.000,-- DM
3. W a s s e r v e r s o r g u n g	15.000,-- DM
4. B a u l e i t p l a n u n g und Nebenkosten	3.000,-- DM
 G e s a m t k o s t e n :	 108.000,-- DM
=====	

Das ergibt eine Erschließungsaufwendung von ca. 17,-- DM/qm Gewerbe-
gebietsfläche.

Aufgestellt:

Mosbach, den

1. Juli 1976


DIPLOM-ING. WERNER THIELE
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSBACH
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/92

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den

Landrat

ASB: 100. /

STADT OTTOHARDT 1910
U. HOFMANN VERLAGS-ANSTALT
KASSEL AM KORNMARKT 10
SEYDEL & SOHN OTTOHARDT