

GEMEINDE
ORTSTEIL
BEBAUUNGSPLAN

BILLIGHEIM
ALLFELD
HÜHNERBERG II

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 des Altortbereiches 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 November 2000 ca. 5.893 Einwohner. Auf den Ortsteil Allfeld entfallen 1.248 Einwohner.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Wegen erheblicher Entwicklungsabweichungen von den ursprünglichen Prognosen des Wanderungsgewinns und des Gewerbeflächenbedarfs hat der Verband die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits 1987 beschlossen und in Auftrag gegeben. Zum Zweck der vorzeitigen Inanspruchnahme weiterer Baugebiete fanden einige Parallelverfahren und Behördenanhörungen zur Fortschreibung oder konkreten Bebauungsplänen statt.

Zuletzt wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung mit den Bauflächendarlegungen sowie der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs in einer Behördenanhörung am 18.10.1999 vorgestellt. In einer Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schefflenzthal“ vom 08.05.2000 wurden die Ergebnisse erörtert und notwendige Ergänzungen oder Korrekturen am Konzept beschlossen. Derzeit befindet sich die 1.Flächennutzungsplan-Fortschreibung in einer redaktionellen Überarbeitung und Ergänzung des Erläuterungsberichtes.

Vom Regionalverband wurde bei der Behördenanhörung wie auch im Offenlegungsverfahren zu diesem Bebauungsplan auf das Eingreifen dieser Fläche in einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und in einen regionalen Grünzug hingewiesen.

Auch die deutlich vom bestehenden Siedlungskörper abgesetzte Lage wurde kritisiert.

Dieser Sachverhalt wurde im Planaufstellungsverfahren gewürdigt und führte dazu, dass die Eingrünungsmaßnahmen am nordöstlichen Rand und daraus resultierend auch die notwendige Ausgleichsmaßnahme deutlich erhöht wurde. Dadurch ergibt sich auch eine Kompensation bzw. Minderung der Auswirkung dieses Eingriffs in die zuvor genannten Flächenfunktionen.

Eine weitere Gebietsausdehnung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten aber bei der expansiven Firmenentwicklung auch nicht gänzlich auszuschließen.

Die Gemeinde wird sich deshalb um eine Zurücknahme der Darstellungen eines regionalen Grünzuges und des schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft bei der in Bälde anstehenden Fortschreibung des Regionalplanes bemühen.

2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan weicht vom rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ab. Durch die Behördenanhörung zur 1.Flächennutzungsplan-Fortschreibung vom 18.10.1999 und die Erörterung der Ergebnisse auf der Ebene des Gemeindeverwaltungsverbandes am 08.05.2000 und der umfassenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes ist der Stand eines Parallelverfahrens gegeben, aus dem heraus die Genehmigung dieses Bebauungsplanes möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen der 1.FNP-Fortschreibung entwickelt wurde.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Beim ursprünglichen Planaufstellungsvorgang für dieses Gewerbegebiet wurde noch ein größerer Bedarf für ortsansässige Betriebe zugrundegelegt.

Dieser hat sich zwischenzeitlich so weit reduziert, dass nur noch eine Erweiterungsabsicht eines bereits im Gebiet angesiedelten Unternehmens besteht. Die ursprünglich talseits der Ortsverbindungsstraße vorgesehenen weiteren Gewerbeflächen wurden sowohl im Bebauungsplan als auch in der Flächennutzungsplanfortschreibung wieder aufgegeben.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes resultiert ausschließlich aus der Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits vorhandenen Betriebes sicherzustellen.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Eine Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanbearbeitung und Fortschreibung erstellt. Der zentrale Bedarf der Gemeinde Billigheim wird dabei bereits im Ortsteil Billigheim durch das erschlossene Gewerbegebiet "Rittwiese - Unterer Rittersberg" gedeckt.

Der vorliegende Bebauungsplan deckt die Bedürfnisse ortsansässiger Gewerbetreibender, die nicht in das neue Gewerbegebiet "Rittwiese- Unterer Rittersberg" verlegt werden können, in ausreichender Flächengröße. Die Größenfestlegung erfolgte aufgrund einer Bedarfsanmeldung der im Gebiet bereits ansässigen Firma Fischer.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Der Bebauungsplan grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hühnerberg" an. Überschneidungen mit diesem Bebauungsplan bestehen nicht. Aufhebungen werden nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Allfeld auf einem Höhenrücken oberhalb der Schefflenz.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Hühnerberg“ des Ortsteiles Allfeld an. An den übrigen Außenrändern sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, Feldwege und die Ortsverbindungsstraße vorgelagert. Ein angrenzender Bereich wird als Holzlagerplatz (Flurstück-Nr. 5236) genutzt.

6.3 TOPOGRAPHIE UND BÖDEN

Das Baugebiet liegt auf einem Höhenrücken, wobei im Bereich der Flurstücke 3892 und 3893 von Nord nach Süd nahezu ebene Verhältnisse zu verzeichnen sind. Die Erweiterungsfläche Flurstücke-Nr. 3894/2, 3895 und 3894 steigt nach Osten hin leicht an. Zum Nachweis der Topographie wurden zwei Querprofile im Gebiet aufgenommen und als Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes dokumentiert.

Es handelt sich um landwirtschaftliche Böden der Flurbilanzstufe II mit einer geringen Mutterbodenüberdeckung aus lehmigem Ton in einer Stärke bis zu 25 cm. Bereits ab 50 cm Tiefe liegt Muschelkalkverwitterungsgestein vor. In größeren Tiefen ist mit massiveren Felsvorkommen zu rechnen.

Die Böden sind für eine Bebauung geeignet.

7. GESTALTUNG

7.1 STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altortbereich von Allfeld liegt im Einschnittbereich des Schefflenztales und den unmittelbar angrenzenden Seitenhängen und hier im besonderen an der Hangnase eines Umlaufberges, auf dem auch dominant eine Kirche errichtet wurde.

Bei der Ortslage handelt es sich um ein Haufendorf. Im Altortbereich befinden sich mehrere ältere Gehöfte. Diese Bausubstanz bestand fast ausschließlich aus 2-geschossigen Wohngebäuden mit Stallungen und sonstigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Hier dominiert das steile Dach.

Neubaugebietsflächen haben sich rund um den Ort in den höher gelegenen Flächen entwickelt. Bedingt durch die schwierige Topographie des Taleinschnittes sind jedoch fast überall deutliche Grünstreifen entstanden.

Das kleine Gewerbegebiet „Hühnerberg“ befindet sich in 100 m Abstand westlich des geplanten Baugebietes. Hier überwiegt das flach geneigte Satteldach zwischen 15 und 25° Dachneigung.

7.2 CHARAKTERISTIK DER LANDSCHAFT

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelte es sich ursprünglich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Die Hälfte des geplanten Baugebietes wurde aufgrund des bisherigen Planungsstandes und des dringenden Bedarfs ortsansässiger Betriebe bereits bebaut und gewerblich genutzt.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, für die im August 1994 eine Offenlegung durchgeführt wurde, hat sich das Plangebiet durch die Entlassung früher geplanter talseitiger Bauflächen um 0,4 ha reduziert. In dieser Zahl ist die bergseitige östliche Erweiterung um 0,7 ha gegenüber der ursprünglichen Planung bereits berücksichtigt.

Bis auf eine kleine Gehölzgruppe ist kein nennenswerter Bewuchs im Gesamtbereich vorhanden.

Aufgrund der Flächengröße des bestehenden Bewuchses ist dieser nicht als Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz einzuordnen.

Das Baugebiet selbst liegt auf einer Kuppe, die den Höhenrücken zwischen dem Schefflenztal und einem südlich angrenzenden Seitental mit Entwässerungsgraben darstellt. Dieses Gebiet weist aufgrund der genannten Lage eine Fernwirkung auf.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN UND DER NOTWENDIGKEIT EINER AUSGLEICHSBEWERTUNG NACH DEM § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ UND § 1A BAUGESETZBUCH

Wegen der zuvor genannten dominanten Lage des Gebietes sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen an den Außenrändern erforderlich, um die Fernwirkung der zu erwartenden gewerblichen Anlagen zu mindern.

Hierzu empfiehlt sich im besonderen auch die Festlegung einer begrenzten maximalen Gebäudehöhe, um die Wirksamkeit des entstehenden Bewuchses zu gewährleisten.

Da das Gebiet bereits 1991, vor Inkrafttreten des § 8a Bundesnaturschutzgesetz, umfassend mit den Fachbehörden erörtert wurde und die seinerzeitigen Ergebnisse voll inhaltlich eingearbeitet wurden, ist nur noch eine begrenzte Bewertung und Einarbeitung der Gesichtspunkte des § 8a BNSCHG und § 1a BauGB erforderlich.

Diese sollten im wesentlichen darin bestehen, die Pflanzflächen zu erhöhen, eine optimale Eingrünung zu gewährleisten und Festsetzungen zur Minderung der Oberflächenversiegelung (wasserdurchlässige Beläge u.ä.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Gebiet liegt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes zu einem Drittel innerhalb eines regionalen Grünzuges oder eines schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft.

Aufgrund der hierdurch gegebenen Eingriffssituation in übergeordnete Planungsziele wird die Ausgleichsmaßnahme für die Gewerbeflächenentwicklung erhöht und ein Randanpflanzungsstreifen, der gleichzeitig auch die Dokumentation des Siedlungsabschlusses darstellt, von insgesamt 20 m Breite festgesetzt.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sollen in diesem Baugebiet nicht zugelassen werden.

Zur Vermeidung unerwünschten Verkehrsaufkommens bei dieser in der Randlage zum Ortsteil Allfeld liegenden kleinen Gewerbefläche sollen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen soll unter anderem auch sichergestellt werden, dass durch diese Gewerbefläche keine unzumutbaren Zufahrtsbelastungen auf das Umgebungsumfeld zukommen, da das bestehende Straßennetz nicht geeignet wäre, diese aufzunehmen.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgrößen und der vorgegebenen intensiveren Randeingrünung wurde nur eine Grundflächenzahl von 0,6 und analog dazu, unter Wertung der max. Baukörperhöhe, eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Hinblick auch auf die Wirksamkeit der Randeingrünung wurde auf 10 m über dem natürlichen Gelände, bezogen auf die tiefste an das Bauvorhaben angrenzende Stelle des Ursprungsgeländes, festgesetzt.

Zur Festlegung der maximalen Baukörperhöhe wurden zwei Schnitte ausgewertet, die dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigefügt sind.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird eine von der offenen Bauweise abweichende festgesetzt, in der max. Baukörperlängen bis 90 m zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgesetzt. Die Giebelstellung sollte nach Möglichkeit so erfolgen, dass die Gebäude in ihrer Längsausdehnung traufständig zu den Außenbereichen hin errichtet werden.

8.4 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

In die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Bestimmungen zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfunden und Altlastverdachtsflächen aufgenommen. Dies geschah vorsorglich auf Anregung der zuständigen Fachbehörden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 Abs. 7 LBO nicht mehr unmittelbar Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden zur eindeutigen Zuordnung und zur Transparenz des Festsetzungsgefüges jedoch mit in die Gesamtaufstellung der Festsetzungen aufgenommen. In der Satzung wird auf die getrennte Beschlussfassung eindeutig hingewiesen.

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Vorgaben für die äußere Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachgestaltung und Einfriedigung aufgenommen.

Wegen der dominanten Lage des Gebietes dürfen für die Farbgebung der Gebäude nur gedeckte, erdfarbene (beige bis braune) Farbtöne verwendet werden.

Die Gemeinde wird darauf hinwirken, dass die zur Zeit noch gegebene hellgraue, teilweise silbrig glänzende Fassadengestaltung des bestehenden Firmengebäudes bei Renovierungsarbeiten der gewünschten gedeckten Farbgebung angepasst wird.

Die Gebäude sind alle 20 m durch Versatz oder Farbgebung vertikal zu gliedern. Es werden nur Satteldächer zugelassen, deren Dachneigung 15 bis 35° betragen soll. Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

10. DATEN ZUM BAUGEBIET

Mittlere Höhenlage des Baugebietes	290,00 m ü.NN
Gesamtfläche :	1,68 ha
Davon ab :	
- Verkehrsfläche	0,26 ha = 8,5 %
- Löschwasserbehälter mit Trafostation	0,01 ha
Nettobauland	1,41 ha
Davon :	
- Bestehende Gewerbefläche	0,71 ha
- Erweiterung	0,70 ha
Davon : Pflanzgebotsfläche	0,24 ha
Zahl der voraussichtlichen Gewerbebauplätze	12

11. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND DARLEGUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ UND § 1a BAUGESETZBUCH

Wie schon zur Einführung in der Begründung ausgeführt, hat der Bebauungsplan durch seine Offenlegung im Jahre 1994 und darauf folgende Bebauungen in 50 % der Fläche bereits einen Realisierungsstand erreicht.

Erst durch eine Novelle zum Baugesetzbuch im Mai 1993 entstand das Erfordernis der Ausgleichsbewertung für Bebauungspläne.

Da der Bebauungsplan auch von seiner Abgrenzung aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Bodenordnung nicht mehr verändert werden kann, ist eine Ausweisung von Ausgleichsflächen nur bedingt möglich.

Für die bereits realisierten baulichen Nutzungen ist gemäß den rechtlichen Bestimmungen eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nicht mehr erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird deshalb versucht, durch Erhöhung der Pflanzgebotsflächen innerhalb der Gebietserweiterung, die Aufnahme von Maßnahmen und baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch die Ausdehnung des Baugebietes um 0,7 ha zwangsläufig entstehenden Eingriffe zu mindern.

Der Ausgleich besteht dabei im wesentlichen in der Aufwertung von Randflächen des Baugebietes (qualitative Veränderung gegenüber der derzeit vorhandenen Ackernutzung) durch intensive Feldgehölzanpflanzungen auf 0,13 ha.

Ein Ausgleich, der durch die Bebauung entstehenden endgültigen Versiegelung im naturwissenschaftlichen Sinne ist nicht möglich. Es soll aber versucht werden, durch bauliche Maßnahmen einen Zustand zu schaffen, der in gleicher Art mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und optischen Beziehungsgefüges die frühere Wertigkeit des Geländes weitestgehend wiederherstellt.

Hierzu zählt im besonderen die Vermeidung überflüssiger Versiegelungen durch die Anordnung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzbefestigungen. Dadurch wird der Aspekt Wasser im Naturhaushalt durch die Reduzierung von Versiegelungsflächen positiv beeinflusst.

Das Baugebiet ist für die kleinklimatische Situation des Ortsteiles Allfeld nicht von Bedeutung. Durch das Baugebiet entstehen voraussichtlich auch keine Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoffimmissionen.

Biotope im Bereich sind nicht vorhanden.

Die vorhandene Feldgehölzzone talseits der Ortsverbindungsstraße ist nicht als Biotop nach § 24 a Naturschutzgesetz zu werten, da sie unter 200 qm Größe liegt.

Darüber hinaus liegt die Gebietserweiterung in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und greift zu einem Drittel in einen regionalen Grünzug ein. Dies war wegen der beabsichtigten Betriebserweiterung, die eine Alternativausweisung nicht zulässt, nicht zu umgehen. Resultierend aus diesem Sachverhalt wurde die Ausgleichsfläche deutlich angehoben und eine Randeingrünungsfläche von 20 m Tiefe am Nordostrand festgesetzt.

FLÄCHENBILANZ

Aufgrund der anzunehmenden Grundflächenzahl von 0,6 ist davon auszugehen, dass insgesamt 0,4 ha befestigte Oberfläche bei der Erweiterung um 0,7 ha entstehen werden. Davon sind ca. 40 % durch Gebäulichkeiten versiegelt (= 0,16 ha) und 60 % werden Platzbefestigungen (= 0,24 ha) zugeführt.

Im Gesamtgebiet sind 0,24 ha Pflanzflächen festgesetzt, die nicht anderweitig genutzt werden dürfen. Diese Flächen sind gemäß einer getroffenen Festsetzung auch funktionsmäßig dem

Außenbereich zuzuordnen, d.h. Einfriedigungen dürfen nur auf der Gewerbegebietsseite angeordnet werden.

Weitere 0,05 ha werden als Grünstreifen zur Unterbringung von 5 großkronigen Bäumen gemäß den punktuellen Pflanzgebotsen benötigt. Auch hier ist eine Extensivierung der Flächen mit einer artenreichen Wiese als Unterpflanzung vorgesehen. Insgesamt stehen somit einer Versiegelung von 0,16 ha durch Gebäude 0,29 ha Aufwertungsfläche gegenüber. Dies wird als ausreichender Umfang des Ausgleichs des von der Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes ausgelösten „Versiegelungseingriffs“ angesehen.

Auf eine kartographische Darstellung der bestehenden Bodennutzung wurde wegen der Gesamtbewertung als Ackerfläche verzichtet.

MASSNAHMEN

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die bei Berücksichtigung der Bebauung und bei Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzung oder auch als Hinweis zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe und zu deren Ausgleich beitragen.

Vermeidung/Verminderung

- Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Grundstückszugängen und Zufahrten sowie von Gehwegen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

- Es wird empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und einer Regenwassernutzung zuzuführen. Die DIN 1988 ist dabei zu beachten.

- Um das Einbringen von nicht in der Landschaft typischen Pflanzen zu vermeiden, sollen in den im Bebauungsplan vorgegebenen Randpflanzgebotsflächen nur standortheimische Laubgehölze gepflanzt werden, die in der als Anlage beigefügten Pflanzenliste enthalten sind. Die entsprechenden Hinweise in dieser Liste sind zu beachten.

- Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet wird insektenschonend ausgeführt. Dabei werden Natriumdampfniederdrucklampen vorgesehen. Dies wird auch für die Außenbeleuchtung im privaten Bereich empfohlen.

Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen

- Es erfolgen Festsetzungen und Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Arten sind der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

- Es werden Fassadenbegrünungen der Gebäudefassaden gewerblicher Gebäude in einer Größenordnung von 25 % der Flächen vorgegeben.

Maßnahmen zur Verbesserung der Gebietsgestaltung

- Um den durch gewerbliche Anlagen in der Regel sehr dominierenden Gebäudeeindruck zur Erschließungsstraße hin zu mindern, wurde eine großkronige Baumreihe, deren Abstand ca. 15 m beträgt, im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Wertung der durch diese Festsetzungen vorgegebenen umfassenden Eingrünung und Bepflanzung und der damit verbundenen ökologischen Aufwertung einer nicht unerheblichen Fläche geht die Gemeinde von einem Ausgleich des verursachten Eingriffs aus.

Eine weitere Gebietsausdehnung in den regionalen Grünzug hinein ist auszuschließen.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Wegen der relativ großen Entfernung des Gewerbegebietes von ca. 250 m zum nächst liegenden Wohngebiet kann von einer konfliktfreien Lage ausgegangen werden.

Besondere Untersuchungen oder Festsetzungen zum Schallschutz sind bei der beabsichtigten GE-Nutzung nicht erforderlich.

13. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wurde durch eine entsprechende Erweiterung des Ortsnetzes bereits relativ kostengünstig hergestellt.

13.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Ortsverbindungs-
weg zum Schmelzenhof.

Seine derzeitige Breite von 4,50 m wurde auf 5,25 m aufgeweitet und erhielt auf der Berg-
seite einen 1,25 m breiten Gehweg; talseits wird ein Bankettstreifen von 75 cm beibehalten.
Ca. 90 m des Gehwegs sind noch endgültig auszubauen.

Die bei der Erschließung entstandenen Böschungsf lächen verbleiben im Bereich der Erweite-
rung bei der Straßenfläche.

Entlang des nördlichen Feldweges und oberhalb der verbleibenden Böschung mit Entwässe-
rungsgraben entlang der Ortsverbindungsstraße wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot festge-
legt.

13.2 WASSERVERSORGUNG

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes und der relativ langen Zuleitung vom bestehenden
Hochbehälter entsteht nur ein statischer Versorgungsdruck von ca. 1,0 bar. Bei der normalen
Entnahme von Wasser reicht dieser Druck zur Brauchwasserversorgung noch aus, bei stärkerem
Wasserbedarf empfiehlt sich der Einbau einer hauseigenen Drucksteigerungsanlage.
Aufgrund der Randsituation des Gebietes wird eine Stichleitung vorgesehen, an deren Ende
ein Hydrant eingebaut wird.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist wegen der geringen Druckverhältnisse ein
Löschwasserbehälter erforderlich, für den im Bebauungsplan ein geeignetes Grundstück fest-
gesetzt wurde. Der Behälter wurde bereits erstellt.

Von einer ausreichenden Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann ausgegangen
werden.

13.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet im Freispiegelgefälle ist möglich.

Da der bereits vorhandene Kanal jedoch nur eine relativ geringe Tiefenlage aufweist, sind
Unterkellerungen nur über hauseigene Hebeanlagen zu entwässern.

13.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.

Eine hierzu erforderlich werdende Trafostation ist an der gewünschten Stelle im Bebauungs-
plan berücksichtigt. Die Anlage wurde bereits eingerichtet.

13.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt im Meßbriefverfahren.

14. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

14.1 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.

14.2 ALTLASTEN

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

15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zur Erschließung des Gewerbegebietes sind bis auf die endgültige Herstellung der noch fehlenden 90 m Gehweg keine weiteren Aufwendungen erforderlich.

Die ver- und entsorgungstechnische Anbindung (Wasserversorgung, Kanalisation) der betrieblichen Erweiterungsfläche erfolgt über das firmeneigene Leitungssystem. Für den restlichen Ausbau des Gehwegs werden entsprechende Ablösevereinbarungen mit den betroffenen Betrieben noch geschlossen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hier die Aufwendungen in vollem Umfang durch die Nutznießer der Bauflächenausweisung erstattet werden.

Die Anschlusskosten für Kanalisation und Wasserversorgung wurden auf der Grundlage der bestehenden Satzungen bereits abgerechnet.

Aufgestellt :

Billigheim, den 20.02.2001

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29-31 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.02.2001 überein.

Billigheim, den 22.02.2001

Der Bürgermeister :



M. ay. Kell
.....
(Siegel)

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

28. Sep. 01

Mosbach, den

Landratsamt



Gomell

