

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " Königsberg " 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 Schefflenztalegemeinden, 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

Im südlichen Anschluß an den Ortskern hat die Gemeinde Billigheim die Ausweisung eines Wohnbaugebietes beschlossen. Das Baugelände im Gewann " Königsberg " liegt an einem Osthang oberhalb der Schefflenz und hat eine mittlere Hangneigung von 25 %. In dieser Zone sind 22 Bauplätze ausgewiesen und die Grundschule untergebracht.

Von den Bauplätzen sind nur noch 2 Grundstücke unbebaut. Die erstellten Gebäude wurden nach § 33 BBauG während der Planaufstellung genehmigt.

Das Bauleitplanverfahren war bereits im Januar 1970 abgeschlossen. Aus Gründen der Gemeindereform und der damit verbundenen Beschlußfassung durch den neuen Gemeinderat konnte der Plan nicht mehr genehmigt werden, da Verfahrensteile wiederholt werden mußten.

Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche von 3,0 ha. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Erstellung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf 2, die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschosflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

Die öffentliche Gemeinbedarfsfläche für die Schule und die geplante Sport-Mehrzweckhalle liegt am östlichen Rand des Baugebietes, unmittelbar vor dem steileren Hang zur Schefflenz. Hier sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,8 betragen darf.

In einer besonderen Bauweise wird hier eine Gesamtgebäuelänge von 80 m ermöglicht, wobei die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten sind.

Die Baukörperstellung bzw. Firstrichtung ist im Lageplan festgelegt. In der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze für Schul- oder Hallenbesucher ausgewiesen.

Ein Kinderspielplatz befindet sich auf Flst.-Nr. 2459.

C. Erschließung

Der Verkehrsanschluß des Baugebietes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Allfeld - Bernbrunn aus. Zur Schule wird ein Zugangsweg von 5,0 m Breite, der mit Tiefbord von der übergeordneten Verkehrsfläche abgesetzt ist, ausgebaut. Von diesem Zugang geht ein untergeordneter befestigter Feldweg ab. Dieser Feldweg wird in der Hauptsache als Zugang zur Schule benutzt. Die Wohnbaufläche ist durch eine Fahrbahn von 5,50 m Breite und einen Gehweg von 1,50 m Breite, der sich zum Ort hin fortsetzt, erschlossen. Die Schaffung eines zweiten Gehwegs in der Wohnstraße ist nicht mehr möglich, da bereits Stützmauern und Einfriedigungen errichtet sind.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung der häuslichen Abwässer in den Ortskanal und der Weiterführung zum Sammelkanal der Kläranlage gesichert. Die Kläranlage wird voraussichtlich im Juni 1976 in Betrieb genommen. Zur Erfassung der Abwässer aus den talseitigen Gebäuden wurde ein Abwasserkanal im Bereich der davon betroffenen Grundstücke verlegt. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan nachrichtlich festgehalten.

Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt, wobei Wassermenge und Wasserdruck ausreichend sind.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungsnetz. Eine für das Baugebiet notwendige Trafostation ist bereits erstellt und im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Bodenordnung im Baugebiet ist abgeschlossen.

D. Daten zum Baugebiet

Bruttobaulandfläche :		3,0 ha
Straßenfläche	0,3 ha	
öffentliche Grünfläche	0,1 ha	
öffentliche Gemeinbedarfsfläche	0,5 ha	
Nettobauland (WA)		2,1 ha

Daraus ergibt sich eine mittlere Bauplatzgröße von 900 qm (der überdurchschnittlich große Bauplatz Flst.-Nr. 2479 wurde dabei ausgeklammert).

E. Erschließungskosten (Kostenvoranschlag)

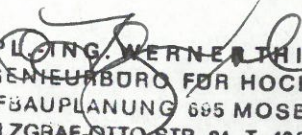
1. Straßenbau	150.000,-- DM
2. Kanalisation	100.000,-- DM
3. Wasserversorgung	70.000,-- DM
4. Kinderspielplatz	10.000,-- DM
5. Bauleitplanung und Nebenkosten	<u>6.000,-- DM</u>
 Gesamtkosten:	 336.000,-- DM

Daraus errechnet sich ein Erschließungsaufwand je qm nutzbarer Fläche von 14,-- DM / qm.

Bei der Abrechnung wird jedoch eine Trennung zwischen der Schulanschlußstraße und des Wohngebietserschließers erfolgen müssen. Ein Großteil der Erschließungsmaßnahme ist bereits ausgeführt. Die endgültige Fertigstellung der Straßen- und Gehwegflächen muß noch erfolgen.

Aufgestellt :

Mosbach, den 1. Juli 1976


DIPLOM.-ING. WERNER THIELE
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.
TIEFBAUPLANUNG 685 MOSBACH
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/92

Geschmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz
Mosbach, den 4.10.76
Landratsamt



10.10.76

DRUCK: WEINER & THIEL
POSTLEISTUNG FÜR HOCH 4
HEIMLEBENS- UND WOHNGEBIET
WÄHREND DER ZEIT DER VERANSTALTUNG