

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " S T E I N R U T S C H E "  
der GEMEINDE BILLIGHEIM, ORTSTEIL ALLFELD

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE:

Billigheim liegt im Neckar-Odenwaldkreis.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen:

Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach.

Der Gemeindebereich ist dem Naturraum des Baulandes zugeordnet.

Mit seinen Ortsteilen hat Billigheim 5.290 Einwohner.

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband Schefflenzthal.

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 Gemeinde 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.

### Flächennutzung:

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

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

Die Fläche des Bebauungsplanes "Steinrutsche" ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Der Bebauungsplan "Steinrutsche" ist eine Überarbeitung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Überarbeitung des Planes wurde erforderlich da bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einige Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen erforderlich wurden. 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. Die im Bebauungsplan vorgesehenen 49 Bauplätze sind bis auf 12 bereits bebaut.

### 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Der mit Datum vom 14.12.1965 genehmigte Bebauungsplan "Steinrutsche" wird aufgehoben und teilweise durch diesen Bebauungsplan neu festgesetzt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich um durch die damit verbundene Neubearbeitung eine Übereinstimmung zwischen Planung und Erschließung herbeizuführen. Der Umfang der vorgesehenen Änderungen wurde mit den Fachbehörden erörtert und fand dort die Zustimmung.

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 "Steinrutsche" liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Allfeld, oberhalb der L 587.

An der Ostgrenze des Baugebietes verläuft die Landstraße Nr. 587, am Südrand grenzen Bauflächen in Dorfgebietenutzung und steile Hanglagen an, im Westen und Norden wird das Baugebiet von Wald, bzw. Feldlagen umschlossen.

Die Geländeneigung des nach Osten, bzw. Südosten abfallenden Hanges beträgt zwischen 20 und max. 40 %.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 220,00 - 260,00 m ü.NN.

Die Gesamtfläche des Planes beträgt 5,15 ha, wobei auf das Allgemeine Wohngebiet 4,44 ha entfallen.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im gesamten Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend der starken Hanglage erfolgte eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wobei sichergestellt wird, daß tal-seits nicht mehr als 2 Vollgeschosse auftreten können.

Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Fußbodenhöhe des 1.sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, wird auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10,00 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses begrenzt. Die Dachneigung darf zwischen 25 und 45° betragen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 die Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgelegt sind.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 220,00 m - 260,00 m ü.NN.

Gesamtfläche des Planes: 5,15 ha

Davon ab :

Verkehrsfläche: 0,60 ha

Verkehrsgrün: 0,09 ha

Trafostation 0,02 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche (WA) von : 4,44 ha

Anzahl der Bauplätze: 49

Anzahl der Wohneinheiten  
(1 Bauplatz = 1,2 WE): 59 WE

Durchschnittliche Bauplatzgröße: 906 qm

Angenommene Belegungsdichte im  
Neubaugebiet: 3 EW/WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Nettobauland:

$$\frac{59 \text{ WE} \times 3 \text{ EW/WE}}{4,44 \text{ ha}} = 39,9 \text{ EW/ha}$$

Der Richtwert des Bauflächenerlasses zur Belegungsdichte von Wohngebieten im ländlichen Raum von 30 EW/ha wurde durch die Planung erreicht.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Durch die Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke und den vorhandenen Bewuchs am Rande des Baugebietes ist eine ausreichende Eingrünung des Bereiches gegeben. Zur Sicherung des Bewuchses am nördlichen Rand des Baugebietes, oberhalb der L 587, ist auf Flurstück Nr. 382/1 ein Pflanzehaltungsgebot festgesetzt.

Auf Grund des ausreichend vorhandenen Bewuchses werden weitere Festsetzungen zur Grünordnung nicht erforderlich.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die L 587 an, die laut Verkehrsmengenkarte ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1800 Fahrzeugen aufweist.

Immissionsschutzanlagen sind nicht vorhanden und werden von Seiten der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens im Besonderen auch nachts werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht in Erwägung gezogen.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Anbindung an die L 587 über die Assulzerstraße und eine unmittelbar ins Baugebiet abgehende Erschließungsstraße.

Die Fahrbahnbreiten betragen zwischen 5,25 m und 5,50 m. Bei allen Straßen bis auf Ausnahme eines kurzen Stichweges sind einseitige Gehwege vorhanden.

Öffentliche Parkplätze sind nicht ausgewiesen und können aus erschließungsrechtlichen Gründen nicht bei der Neuplanung vorgesehen werden.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz gesichert. Die Abwässer werden in den Sammelkanal der Kläranlage geleitet, wodurch eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Die Stromversorgung ist durch den Ausbau des örtlichen Kabelnetzes gesichert. Über das Baugebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20 kV Freileitung die im Plan eingetragen ist.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

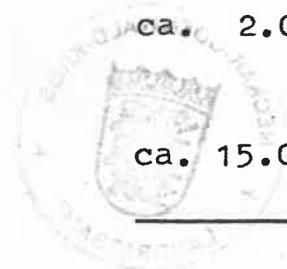
12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Die Erschließung des Baugebietes ist weitgehend abgeschlossen, wobei lediglich an der Assulzerstraße noch geringe Baumaßnahmen erforderlich sind.

Ein Kostenvoranschlag für die Erschließungskosten wird aus diesem Grunde nicht erstellt.

Der Gemeinde entstehen durch die Neubearbeitung des Bebauungsplanes und die erforderlichen Einmessungen und Planergänzungen die nachfolgend aufgeführten Kosten :

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Kosten für erforderliche Straßeneinmessungen und Geländeaufnahmen | ca. 2.000,-- DM         |
| 2. Bauleitplanung  | ca. 15.000,-- DM        |
| <hr/>  |                         |
| <b>GESAMTE PLANUNGSKOSTEN:</b>                                       | <b>ca. 17.000,-- DM</b> |
| <hr/>  |                         |



Da die "Assulzerstraße" als Ortsverbindungsstraße eingestuft ist, könnte der Ausbau dieser Strecke evtl. über FAG-Mittel finanziert werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den ..... 15. April 1980 .....

DER PLANFERTIGER:

DIE GEMEINDE:

DIPL. ING. WERNER THIELE  
PFÄLZGRAF-OTTO-STRASSE 81  
6950 MOSBACH

.....  
Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 17. März 1981

Landratsamt



17. April 1981

*[Handwritten signature]*

17. April 1981  
17. April 1981  
17. April 1981

17. April 1981