

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "VORDERES SULZBACHER TAL",
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 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 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 Bebauungsplan "Vorderes Sulzbachertal" nimmt einen Teil der vorhandenen Bebauung als Dorfgebiet MD auf. Die Erweiterungsfläche für diesen Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Der Bebauungsplan "Vorderes Sulzbachertal" 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. Zum anderen soll der Neubaubereich in einer anderen Form ausgenutzt 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 14.12.1965 genehmigte Bebauungsplan "Steinrutsche-Vorderes Sulzbächertal" wird für den Bereich "Vorderes Sulzbachertal" aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan "VORDERES SULZBACHER TAL" festgesetzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im Bereich Landesstraße eine andere Erschliessung des Allgemeinen Wohngebiets vorgenommen werden soll. 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 dabei verzichtet.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet "Vorderes Sulzbachertal" liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Allfeld unterhalb der Landesstraße 587.

Die Nordostgrenze des Baugebietes bildet die Landesstraße Nr. 526. In südlicher Richtung befindet sich die Fortsetzung zum alten Ortskern. An dem nördlichen Teil des Baugebietes bis zum nordöstl. Teil grenzen Nutzgärten und landwirtschaftliche Freiflächen an. Den Abschluß in nördlicher Richtung bildet ein zu erhaltender bachbegleitender Grünwuchsstreifen. Die Geländeneigung des nach Nordosten abfallenden Hanges reicht bis ca. 15 %. Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 215 - 228 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planes beträgt 3,10 ha, wobei auf das Allgemeine Wohngebiet 1,46 ha entfallen.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Dorfgebiet (MD) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Dorfgebiet nimmt die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auf.

Entsprechend der Hanglage erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wobei sichergestellt wird, daß talseits nicht mehr als 2 Vollgeschosse auftreten können.

Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser in Teilbereichen zulässig sind. Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10,0 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 0,8 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgesetzt sind.

Im südwestlichen Bereich, auf Flurstück Nr. 298, ist die Wohnbautiefe auf max. 16,0 m begrenzt.

Das an die Landesstraße 526 angrenzende Dorfgebiet ist im Bereich der Flurstücksnummern 297, 296 und 295, 293 und 390/1 mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot belegt. Ebenso darf die Landesstraße 587 für die Grundstücke Flurst. Nr. 378 und 380 nicht als Erschließungsstraße benutzt werden. Hier ist ebenfalls ein Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 215,00 m - 228,00 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:			3,10 ha (100%)
<u>Davon ab:</u>			
Verkehrsfläche:			0,34 ha
Öffentl. Grün:	Grünzug	0,15 ha	
	Spielplatz	0,05 ha	0,20 ha
			<hr/>
			0,54 ha (17,4%)
Es verbleibt eine bebaubare Fläche von:			2,56 ha (82,6%)
Davon als MD-Nutzung:			1,10 ha
Davon als WA-Nutzung:			1,46 ha
			<hr/>
			2,56 ha

Die Berechnung der Belegungsdichte je ha Nettobauland bezieht sich auf den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und läßt das Dorfgebiet außer Betracht, da sich hier in diesem Bereich auch Gärten und größere landwirtschaftliche Betriebe befinden.

Anzahl der Bauplätze:	16
Anzahl der Wohneinheiten (1 Baupl.=1 WE):	16 WE
Durchschnittl. Bauplatzgröße:	912 m ²
Angenommene Belegungsdichte je ha/ Bruttobauland:	3 EW/WE
Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Nettobauland:	

$$\frac{16 \times 3}{1,46} = 32,87 \text{ rd. } 33 \text{ EW/ha}$$

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

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Durch die vorhandene Bepflanzung innerhalb des Baugebietes und den vorhandenen Bewuchs am Rande des Baugebietes entlang dem Sulzbach, ist eine ausreichende Eingrünung des Bereiches gegeben. Zur Sicherung des Bewuchses entlang dem Bachlauf ist hier ein Pflanzeerhaltungsgebot eingetragen. Entlang der Straßenbereiche sind punktuelle Pflanzgebote für großkronige Einzelbäume eingetragen. Als Trennung zwischen MD und WA-Gebiet sind unterhalb der Flurstücke Nr. 377, 377/1 und 364 Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung, d.h. für Büsche und Sträucher eingetragen. Dies ist ebenso der Fall unterhalb der Bushaltestelle an der L 587.

Aufgrund des im übrigen 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.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, im Besonderen auch Nachts werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht in Erwägung gezogen.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch den Ausbau der vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gartenstraße und hat am Punkt A eine direkte Anbindung an die L 526. Die Straße A-B-D, bzw. F-G, ist noch nicht endgültig befestigt, sie werden mit der Erweiterungsstraße B-C ausgebaut. Die Punkte D und E sollen als Wendemöglichkeit dienen, ebenso die Anlage bei Punkt C.

Der Fußweg H-I soll eine direkte Verbindung zur L 587, bzw. zur geplanten Bushaltestelle ermöglichen.

Die Fahrbahrbreite von A nach C beträgt 5,00 m, im übrigen in den Erschließungsstraßen von D nach D und von F nach G, 4,00 m.

Auf Gehwege innerhalb des Baugebietes wird verzichtet, da die Straße als Wohnstraße fungiert und nur ein geringes Anliegerverkehrsaufkommen zu erwarten ist. Bei Punkt C werden 4 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

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 zugeführt, wodurch eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Die Stromversorgung ist durch den Ausbau des örtlichen Kabelnetzes gesichert.

Über das Baugebiet führen zwei der örtlichen Versorgung dienende 20 kV-Freileitungen die im Plan eingetragen sind.

Die Bodenordnung wird voraussichtlich im Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

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

Die Erschließungsanlagen im Bereich der vorhandenen Bebauung befinden sich lediglich in einem notdürftig ausgebauten Zustand.

Im Kostenvoranschlag wird auf den erforderlichen Ausbau dieser Straßenbereiche eingegangen.

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		
1500 m ² a. 60,-- DM		90.000,-- DM
2. Kanalisation		
180 lfdm.a. 290,-- DM		52.200,-- DM
3. Wasserversorgung		
180 lfdm.a. 250,-- DM		45.000,-- DM
4. Vermessung		
14600 m ² a. 0,90 DM		13.200,-- DM
5. Bauleitplanung und topographische Geländeaufnahmen		12.000,-- DM
6. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen und Kopien	ca.	1.500,-- DM
		<hr/>
K O S T E N I N S G E S A M T :	ca.	213.900,--DM

=====

Durch die Planung und Erschliessung entstehen der Gemeinde voraussichtlich die nachfolgenden Kosten :

1. Anteil Straßenbau ca. 10 %	10.000,-- DM
2. Anteil Kanal + WV ca. 35 %	34.000,-- DM
3. Planung und Nebenkosten ca.	14.000,-- DM
	<hr/>
I n s g e s a m t :	58.000,-- DM
	=====

Diese Kosten werden zur gegebenen Zeit im Haushalt eingestellt.

Aufgestellt:

Billigheim, den **15. April 1980**

DIE GEMEINDE:



Bürgermeister

DER PLANFERTIGER:

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

Durch die ... und ...
Vorarbeiten ...
1. Anteil ...
2. Anteil ...
3. Planung und Nebenarbeiten ...
...

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 26. März 1981
Landratsamt



12. April 1980

DIPLOM-INGENIEUR WERNER THIEL
PLATZ DER OTTO-STRASSE 28
6850 MOSBACH

Bürgermeister