

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN : R O T H
- AUFHEBUNG UND NEUFESTSETZUNG -
GEMEINDE : BILLIGHEIM
ORTSTEIL : BILLIGHEIM

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 zusammen aus den Ortsteilen : Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach.

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 Billigheim ist Kleinzentrum mit gewerblichem Besatz und darüber hinaus Wohngemeinde und in geringem Umfang auch noch Standort für die Landwirtschaft.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Fläche von 49 qkm. Mit Stand vom März 1990 weist die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 5.550 Einwohnern auf. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 113 EW je qkm, wobei diese Zahl etwas über dem Landesdurchschnitt von 106 EW je qkm liegt.

Der Ortsteil Billigheim hat mit Stand vom März 1990 eine Einwohnerzahl von 1.640.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Der Verband hat z.Zt. eine Fortschreibung dieses Planwerkes beschlossen. Die Arbeiten hierzu sind in Vorbereitung. Ein erster Behördenanhörungstermin fand bereits statt.

2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abweichungen vom Flächennutzungsplan bestehen nicht. Der Bebauungsplan ist voll inhaltlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

ERFORDERLICHKEIT ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit seiner Korrektur. Es handelt sich hier nicht um ein neues Baugebiet, sondern um die Abänderung eines bestehenden. Im Baugebiet ist noch eine Reserve von 18 Bauplätzen vorhanden.

BEDARFSERMITTLUNG

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine Neuaufstellung handelt, ist eine Bedarfsermittlung nicht erforderlich.

AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan wird sein Vorgänger, der Bebauungsplan "Roth", genehmigt am 15.10.1973, in seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen gänzlich aufgehoben.

Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, da in einigen Bereichen von der ursprünglichen Verkehrserschließung abgewichen wird und der Wunsch bestand, neue, den derzeitigen gesetzlichen Grundlagen entsprechende, schriftliche Festsetzungen zu entwickeln.

Des weiteren war eine Hangbebauung mit ursprünglicher Flachdachausbildung talseits der Straße A - G näher zu untersuchen. Die Absicht zur Aufgabe dieser Baufläche scheiterte an dem Wunsch der Grundstückseigentümer, diese Baumöglichkeiten aufrecht zu erhalten.

LAGE DES BAUGEBIETES

3.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Billigheim.

3.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

An das Baugebiet grenzen nördlich bestehende Bauflächen des Altortbereiches und des Bebauungsplanes "Südöstlicher Hang" an. Im Westen sind Baureserveflächen, ein ehemaliges Sägewerk und die Talwiesen des Schefflenztales vorgelegt. Im Süden befinden sich Waldflächen und eine kleinere landwirtschaftliche Hangfläche. Im Osten grenzen Waldflächen, eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ebenfalls Bauflächen des Baugebietes "Südöstlicher Hang" an.

5.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt an einem nach Westen abfallenden Hang, unmittelbar angrenzend an die Schefflenztalaue. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 20 %. Am Westrand wird das Baugebiet durch eine steilere Böschung, an die ein Feldweg anschließt, begrenzt.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Die Charakteristik des Ortsbildes wird im wesentlichen durch die vorhandene Bebauung in diesem Baugebiet bestimmt.

Nahtstellen zum Altortbereich, in dem das steilere Dach dominiert, bestehen nur am Nordrand des Baugebietes.

Im Baugebiet "Roth" überwiegt das flacher geneigte Satteldach, mit Dachneigungen zwischen 25 und 40°. Errichtet wurden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser.

7.2 LANDSCHAFT

Das Baugebiet liegt an einer das Schefflenztal begleitenden Hangfläche und ist weitgehend durch vorhandenen Bewuchs an seinen Rändern eingegrünt. Im Süden wird das Baugebiet von Waldflächen umsäumt.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Zur Sicherstellung der Baugebietseingrünung ist der im Bereich einer steilen Böschung befindliche Bewuchs am West- und Südwestrand des Baugebietes zu erhalten. Da teilweise schon Gehölzbeseitigungen zur Schaffung von freier Sicht zu verzeichnen sind, müssen im Bebauungsplankonzept nicht nur Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung, sondern auch Flächen für das Neuanpflanzen von Laubgehölzen aufgenommen werden.

Im Baugebiet selbst ist bereits ein guter Durchgrünungsbesatz mit Sträuchern und Laubbäumen vorhanden. Dieser sollte durch straßenraumbegleitende Einzelbepflanzungen ergänzt werden.