

8. FESTSETZUNGEN

8.1 HINWEISE ZU ÄNDERUNGEN ZUM BISHERIGEN BEBAUUNGSPLAN

Folgende wesentliche Änderungen wurden am Plan vollzogen :

- Verkürzung der Erschließungsstraße D - D₁, die ursprünglich bis zum Wald führte. Hier ist durch inzwischen vollzogene Bebauung keine Erschließungs-
erfordernis mehr gegeben.

- Verkürzung des Stichweges B - B₁ auf eine zur Erschließung der Bergseite notwendige Länge. Die Talseite ist durch eine weitere geplante Erschließungsstraße C - C₁ ausreichend angebunden.
- Abänderung der Erschließungsform im Straßenzug A - G - G₁ in gehweglose, verkehrsberuhigte Form, da aus topographischen Gründen die ursprünglich beabsichtigte Breite hier nicht realisiert werden kann.

Dieser Sachverhalt war Gegenstand intensivster Erörterung mit den Fachbehörden im Jahre 1986 und fand mehrheitlich Zustimmung.

- Aufgabe der Fußwegverbindungen im Baugebiet, da diese nur als Treppenanlagen angelegt werden können und zu hohen Unterhaltungs- und Herstellungsaufwendungen führen. Die betroffenen Bewohner des Gebietes stimmten dieser Vorstellung zu.
- Aufgabe eines ursprünglich geplanten Kinderspielplatzes auf Flurstück 2956 in Waldnähe und Abänderung dieses Grundstücks in Allgemeines Wohngebiet. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes erscheint sowohl den Gebietsbewohnern, als auch der Gemeinde für nicht mehr erforderlich, da im südlich angrenzenden großen Park umfangreiche gut gestaltete Einrichtungen dieser Art vorhanden sind. Die Entfernung zu diesen Einrichtungen beträgt nur ca. 300 m.
- Aufgabe der zwingend festgelegten Flachdachausbildung im Bereich der Hangbebauung, talseits der Straße A - G und Verzicht auf Festsetzung von Staffeldachgeschossen in diesem Bereich. Zur Überprüfung der Bebaubarkeit wurden zwei Querprofile vor Ort gemessen und Baustrukturen eingetragen. Unter Beachtung der Höhenbegrenzung, die für das Baugebiet festgesetzt wurde, ergibt sich hier jedoch auch die Notwendigkeit zur Anordnung von versetzten Geschossen, wie dies aus den Schnitten ersichtlich wird.
- Die schriftlichen Festsetzungen wurden dem neuesten Festsetzungsstandard und den neuen Rechtsgrundlagen angepaßt.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß den alten Festsetzungen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, wurden nach Wertung der vorhandenen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 und Geschoßflächenzahlen zwischen 0,6 und 0,7 festgesetzt.

Im Gesamtbereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurden die max. Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Talseits der Straße A - G wurde im Bereich der Flurstücke 2171 bis 2175, wegen der steileren Hanglage, ein höherer Wert festgelegt.

8.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen wurde die offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgelegt. Diese Festsetzung entspricht auch der bereits vorhandenen Bebauung dieses Baugebietes, die zu 75 % bereits vollzogen ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Hierbei wurde ebenfalls der Bestand berücksichtigt. Auf die Festlegung von Firstrichtungen wurde verzichtet.

8.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für die Dacheindeckung und Fassadenbereiche aufgenommen.

Wegen der steilen Hanglage wurden für Grenzgaragen abweichend auch Flachdächer zugelassen, da ansonsten die Abstandsbestimmungen der LBO größtenteils nicht eingehalten werden können. Bei dieser Festsetzung war der Bestand ebenfalls zu berücksichtigen.

Ansonsten werden nur geneigte Dächer zugelassen mit einer Dachneigung von 25 - 48°.

Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen dürfen ein Maß von 1,25 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes : von 229,00 bis 273,00 m ü.NN

Gesamtfläche des Plangebietes : 7,12 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche u. Verkehrsgrün 0,72 ha = 10 %

Es verbleibt eine Nettobaulandfläche von : 6,40 ha

Anzahl der Bauplätze 69

Durchschnittliche Bauplatzgröße 977 qm

Anzahl der Wohneinheiten 103 WE
(1 Bauplatz = 1,5 WE)

Angenommene Belegungsdichte je Wohneinheit 3 Einwohner je WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Bruttobauland im Gesamtbereich

$\frac{103 \times 3,0}{7,12} =$

44 Einwohner je ha

Der in den Kleinzentren anzustrebende Wert von ca. 45 Einwohner je ha wird durch dieses Baugebiet nahezu erreicht.

10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Da das Baugebiet schon seit 1965 einer Bebauung zugeführt wurde und diese zu etwa 75 % bereits vollzogen ist, kann ein intensiver Begrünungsanteil bereits festgestellt werden.

Die am West- und Südrand des Baugebietes in einer Böschungsfläche vorgelagerte Heckenzone stellt einen "natürlichen" Baugebietsabschluß dar. Dieser ist zu erhalten und dort wo bereits Eingriffe vorgenommen wurden, wieder durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zur weiteren Durchgrünung und Straßenraumgestaltung ist eine Anpflanzung klein-kronigerer Bäume bei der geschwindigkeitsreduzierenden Straßenausgestaltung beabsichtigt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Bindung der Bepflanzung und zur Neuanpflanzung dürften ausreichende Festsetzungen zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes getroffen sein.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein westlich des Baugebietes liegendes ehemaliges Sägewerksgebäude wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben und soll einer das Wohnen nicht störenden Nutzung zugeführt werden.

Da ansonsten im Nahbereich des Wohngebietes keine Einrichtungen und Anlagen vorhanden sind, die zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen, werden Immissionskonflikte nicht erwartet. Im besonderen sind im nördlich angrenzenden Dorfgebiet keine Landwirte mehr zu verzeichnen, von denen Gerüche oder Immissionen ausgehen könnten. Zwei kleinere, dort noch feststellbare Betriebe, weisen keinerlei Tierhaltung mehr auf und werden nur noch in ganz geringem Maß im Nebenerwerb geführt. Gewerbeanlagen sind dort nicht vorhanden.

12. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch vorhandene Einrichtungen bereits sichergestellt.

12.1 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung besteht bereits in Form von Baustraßen. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die zur Ortsmitte führende Straße A - B (Marienhöhe) und durch die Ausbildung einer Ringstraße innerhalb des Baugebietes. Weitere von dieser Straße abgehende Wege und ein im Steilhang liegendes Verbindungsstück A - G werden verkehrsberuhigt ausgebildet.

Das gesamte Baugebiet soll einer 30 km-Beschränkung unterworfen werden. Zur Erzielung reduzierter Fahrgeschwindigkeiten ist die wechselseitige Anordnung von kleinkronigen Bäumen im Straßenraum in Abständen von 40 m beabsichtigt.

An Steilstrecken wurde auf solche Hindernisse verzichtet, da diese wiederum zu Gefährdungen bei ungünstigen Witterungen führen könnten.

Die "Haupterschließungsstraße" soll mit einem einseitigen Gehweg, einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und zwei Entwässerungsmulden von je 50 cm Breite ausgebildet werden. Über die vorgesehene Ausbildungsform gibt der dem Bebauungsplankonzept beigelegte Regelquerschnitt Auskunft.

In das Baugebiet hineinführende Wald- und Feldwege wurden an das Straßennetz angebunden.

Öffentliche Parkplätze im Baugebiet sind nicht vorhanden und können wegen der bereits vollzogenen Bodenordnung auch nicht mehr geschaffen werden. Die gewählte Strassenbreite gestattet jedoch die Mitbenutzung für den ruhenden Verkehr in weiten Teilen des Erschließungssystems.

12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehenden Leitungen und deren Anbindung an das Versorgungsnetz der Gemeinde bereits sichergestellt. Ein ausreichender Wasserdruck ist überall vorhanden. Die Gesamtversorgung des Gebietes kann als gesichert angesehen werden.

12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch vorhandene Leitungen sichergestellt; diese werden zur Kläranlage des Abwasserverbandes "Schefflental" abgeleitet. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gegeben.

Zur Sicherung ausreichender Entsorgungsmöglichkeiten waren bereichsweise Kanalstrecken innerhalb privater Grundstücksflächen notwendig. Diese sind im Bebauungsplan durch entsprechende Leitungsrechte dargestellt.

12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes ist im Kabelnetz aufgebaut. Ein erforderlicher Trafostationsplatz wurde eingerichtet und ist im Bebauungsplan dargestellt.

Über das Baugebiet führt eine 110 KV-Freileitung des Badenwerks in ausreichender Höhe, so daß eine Unterbauung möglich wurde. Der zur Leitung festgelegte Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt.

12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes ist im wesentlichen vollzogen. Nur im Bereich einiger großer Grundstücke entlang der Straße C - C₁ muß noch mit Nachvermessungen und Grundstücksteilungen gerechnet werden.

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

13.1 KOSTENVORANSCHLAG ZUR RESTERSCHLIESSUNG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstigere Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

Nachfolgend werden auch nur die noch ausstehenden Resterschließungskosten für den Straßenbau angegeben. Hierbei wurde unterstellt, daß 30 % der Leistung zur Herstellung der Straße durch vorhandene Anlagen bereits erbracht ist.

13.2 KOSTEN DER STRASSENERSCHLIESSUNG

600 m Straße mit 7,50 m Breite	zu 1.000,-- DM	600.000,-- DM
90 m Straße mit 6,00 m Breite	zu 850,-- DM	76.500,-- DM
130 m Straße mit 5,50 m Breite	zu 750,-- DM	97.500,-- DM
260 m Straße mit 4,25 m Breite	zu 600,-- DM	<u>156.000,-- DM</u>
Gesamtkosten der Straßenherstellung :		<u>930.000,-- DM</u>

Da ca. 30 % der o.g. Baukosten bereits erbracht sind, muß einschließlich der Straßenraumbepflanzung mit Kosten von 650. - 700.000,-- DM gerechnet werden.

13.3 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE BILLIGHEIM

Aufgrund der zuvor genannten Resterschließungskosten des Straßenbaus muß ein mindestens 10%iger Anteil angenommen werden. Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Resterschließung des Baugebietes einen Gemeindeanteil von 70. - 100.000,-- DM verursacht.

14. HINWEIS AUF DIE FREIHALTEZONE DES WALDABSTANDES

Im bisherigen Bebauungsplan war eine Waldabstandszone zwischen 11,0 und 20,0 m festgesetzt. Durch vorhandene Bebauung und bereits vollzogene Bodenordnung kann diese Festsetzung nicht abgeändert werden, ohne daß Planungsschaden verursacht wird. Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Waldabstandslinie wurde deshalb unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgestellt : Billigheim, den 05. März 1991

DIE GEMEINDE :

J. Schwann



DER PLANFERTIGER :
DIPLOM-ING. WERNER THIELE
HEINZGRAB-GITTO-STRASSE 81
6950 MÜSBACH
TELEFON 0 62 61 - 40 91

Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 7. 6. 91

Landratsamt

