

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

GEMEINDE
ORTSTEIL

BILLIGHEIM
BILLIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN

SCHAFGRABEN-HAAGEN II

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

Die Gemeinde BILLIGHEIM liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und zählt nach Aussagen des Landesentwicklungsplanes zu den strukturschwachen ländlichen Räumen.

Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach zusammen.

1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet die Gemeinde Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband "Schefflenzthal". Dieser Verwaltungsraum ist Teil Unterer Neckar und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

1.3 ORTSTEIL-TYP

Ortsteil Billigheim ist Kleinzentrum mit ausgeprägtem gewerblichem Besatz und Wohnge-
meinde.

Der Anteil landwirtschaftlicher Betriebe ist nur noch gering.

Der größte Teil öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote der Gemeinde befindet sich im Ortsteil Billigheim.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Flächengröße von 49 qkm und mit Stand vom Früh-
jahr 1994 ca. 5.800 Einwohner. Auf den Ortsteil Billigheim entfallen ca. 1.740 EW.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Wegen größerer Entwicklungsabweichungen von den ursprünglichen Prognosen, besonders bei
der Bevölkerungsentwicklung und im Gewerbeflächenbedarf, hat der Verband die Fortschrei-
bung des Planwerks beschlossen und in Auftrag gegeben.

Eine Behördenanhörung zur Fortschreibung fand bereits statt.

Zuletzt wurden bei einem Behördentermin am 13.04.1994 im Rathaus der Gemeinde Billigheim alle konkret geplanten 6 Bebauungspläne für Wohnbauzwecke den zuständigen Fachbehörden vorgestellt.

Für diesen Bebauungsplan wurde vom Grundsatz her eine Genehmigungsfähigkeit festgestellt. Die Empfehlung für weitere Wohnbauflächen geht dabei in das Gewann "Heubüchlein", das im Nordwesten an das Baugebiet "Quellberg" angrenzt.

2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich 0,48 ha am nordöstlichen Rand sind in der bisherigen Darstellung noch nicht enthalten. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wurde erforderlich, um eine kostengünstige und sinnvolle Gesamterschließung mit beidseitiger Bebauung aufbauen zu können.

Da aus Sicht der Gemeinde nach der Verwendung der Reserven im Gewann "Heubüchlein" hier mit einem Siedlungszusammenschluß zwischen den Baugebieten "Sonnenbrunnen-Haagen" und "Schafgraben-Haagen" zu rechnen ist, wurden die Grundzüge eines Gesamtkonzeptes entwickelt und die notwendigen Straßenanschlüsse untersucht und vorgegeben.

Da im Ortsteil Billigheim keinerlei Bauplatzreserven mehr vorhanden sind und eine dringende Nachfrage besteht, wird bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes vom Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Gebrauch gemacht, wonach dringend erforderliches Wohnbauland auch geschaffen werden kann, bevor der Flächennutzungsplan entsprechende Aussagen enthält. Der Flächennutzungsplan wird hier beim Fortschreibungsverfahren redaktionell angepaßt. Ein Parallelverfahren wird nicht durchgeführt.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Billigheim sind derzeit keine Wohnbaulandreserven mehr vorhanden. Durch vorliegende konkreten Nachfragen nach Baugelände von überwiegend ortsansässigen Bauinteressenten wurde die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche unumgänglich.

Nach den bisherigen Erfahrungen wird diese Fläche mit 16 Bauplätzen ca. 2 - 3 Jahre ausreichen, so daß für den konkret anstehenden Bedarf mit Sicherheit ein weiteres Baugebiet erschlossen werden muß. Dies ist im Gewann "Quellberg" durch die Überarbeitung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes beabsichtigt.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt und beim Behördentermin zur Wohnbaulandausweisung vom 13.04.1994 nochmals vorgestellt.

Von Seiten des Regionalverbandes wurde dabei eine Überprüfung der Gesamtgröße des Flächenbedarfs angeregt, da die berechneten Werte als zu hoch angesehen wurden. Dies wird im Rahmen der allgemeinen Flächennutzungsplanfortschreibung noch erfolgen, wobei bereits jetzt ausgesagt werden kann, daß sich nur geringfügige Korrekturen ergeben, da aus Sicht des Verbandes gewisse Sicherheiten durch rechnerische Reserven erhalten bleiben müssen.

Die Größenordnung dieses Bebauungsplanes bleibt im zugrundegelegten Bedarfszeitraum jedoch deutlich unter möglichen Grenzwerten zurück.

Zusammen mit dem geplanten Baugebiet "Quellberg" wird dieser Bebauungsplan den Bedarf der nächsten 5 Jahre abdecken können.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Der Bebauungsplan grenzt an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Schafgraben-Haagen" an. Überschneidungen mit diesem Bebauungsplan bestehen nicht. Aufhebungen werden deshalb nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das geplante Baugebiet "Schafgraben - Haagen II" liegt am westlichen Ortsrand von Billigheim mit unmittelbarem Anschluß an bestehendes Wohngebiet.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Am westlichen und nördlichen Rand sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorgelagert. Südlich grenzt das bestehende Wohngebiet "Schafgraben-Haagen" an. Östlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer bestehenden Tennisanlage.

6.3 TOPOGRAPHIE UND BÖDEN

Das Baugebiet liegt auf einer von Norden nach Süden hin mit ca. 12 % abfallenden Hanglage, im östlichen Anschluß an eine leichte Kuppe, die sich aus einem abgehenden Seitental im Baugebiet "Sonnenbrunnen-Haagen" entwickelt.

Es handelt sich um landwirtschaftliche Böden der Flurbilanzstufe II. An der Oberfläche steht Lößlehm an. Durch die Lage im Höhenbereich treten keine Durchnässungszonen auf. Der Boden mit Kalksteinverwitterungen in tieferer Lage ist für eine Bebauung geeignet.

7. GESTALTUNG

7.1 STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Die städtebauliche Charakteristik des Ortsbildes wird im wesentlichen durch die angrenzenden Bauungen in den Wohngebieten "Schafgraben-Haagen" und "Sonnenbrunnen-Haagen" geprägt. Im Gegensatz zum Altort, zu dem keine direkte bauliche Verbindung besteht, dominiert hier das flacher geneigte Satteldach.

Die zukünftigen baulichen und gestalterischen Festsetzungen sollten der angrenzenden Bauung, die max. 2-geschossig ist, Rechnung tragen, dabei wird dem ausgeprägten Dach mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° besondere gestalterische Bedeutung zugebracht.

7.2 CHARAKTERISTIK DER LANDSCHAFT

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich im unmittelbaren Ortsanschluß um Wiesen. In den übrigen Bereichen um landwirtschaftliche genutzte Flächen, die keinerlei Strauch- oder Baumbesatz aufweisen. Das Baugebiet kann in seiner Randlage von Westen her eingesehen werden. Die Fläche ist Bestandteil einer Höhenkuppe, die von Nordwesten nach Südosten in das Siedlungsgebiet hereinläuft. Das Baugebiet liegt auf ihrer Südwestflanke.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- U. LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN UND EINES AUSGLEICHS ENTSPRECHEND DEM § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Wegen der zu erwartenden Randlage des Gebietes nach Westen hin sind dort Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen, die die Siedlung in das Landschaftsbild einbinden. Darüber hinaus sollte an diesem Rand die Gebäudehöhe abgesenkt werden, damit ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft entsteht.

Wegen der geringen Größe des Wohngebietes von ca. 1,4 ha einschließlich Verkehrsfläche und dem unproblematischen Landschaftsbestand, der derzeit keinerlei Strauch- oder Baumbewuchs aufweist, genügt nach Ansicht der Gemeinde die Erarbeitung eines grünordnerischen Beitrags zur Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und ist dem Bebauungsplan als Anlage 7 beigefügt.

Die daraus resultierenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung einer Sondergebietsfläche für sportliche Zwecke wurde für nicht erforderlich angesehen, da noch ca. 50 % der Gesamtfläche des Tennisarelas als Grünfläche verbleiben.

Die östlich vorgelagerte Tennisanlage wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung zu erreichen. In Verbindung mit der Baugebietserweiterung um diese Anlage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem die Zulässigkeit einer solchen Nachbarschaft hervorgeht.

Bei der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche für die Tennisanlage wurde eine Erweiterungsfläche von ca. 0,3 ha zur Schaffung von 2 zusätzlichen Spielfeldern aufgenommen. Diese Erweiterung wird erforderlich, da der Verein eine erhebliche Zunahme zu verzeichnen hat und zur Ausrichtung von Vergleichswettkämpfen bzw. zur Sicherstellung eines geordneten Spielbetriebes eine Vergrößerung nicht zu umgehen ist.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgößen und der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen festgelegten überbaubaren Grundstücksbereiche wurde eine max. zulässige GRZ von 0,3 - 0,4 und eine max. zulässige GFZ von 0,4 - 0,7 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, auch im Hinblick auf einen landschaftsgerechten Übergang wurden die Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Dies geschah ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse, die ebenfalls als Höchstgrenze zwischen 1 - 2 Vollgeschossen festgelegt wurden.

Die zu erwartenden Gebäudegrößen wurden in 2 Geländeschnitten, die auch der Untersuchung der Schalleinwirkungen aus der Tennisanlage dienen, dokumentiert.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zugelassen werden, festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde bereichsweise durch die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung vorgegeben. Dies geschah am westlichen Siedlungsrand, um hier eine Traufständigkeit zum Außenbereich zu erzielen und gegenüber der Tennisanlage Giebelständigkeiten zu dieser Lärmquelle zu vermeiden.

Für Garagen und Nebenräume wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ohne Einhaltung eines Grenzabstandes größere First- und Traufhöhen zuzulassen, als die LBO in der Standardregelung zuläßt. Damit soll sichergestellt werden, daß gestalterisch zufriedenstellende bauliche Lösungen von Garagen, in Verbindung mit dem Hauptgebäude möglich werden, und daß die sonst übliche Flachdachausbildung dieser Grenzbebauungen nicht stattfindet.

8.4 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die sich aus dem grünordnerischen Beitrag ergebenden zusätzlichen Festsetzungen zur Sicherstellung einer ökologisch orientierten Nutzung und Bebauung wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Im wesentlichen sind dabei Aussagen über die Oberflächenbefestigung mit versickerungsfähigen Belägen, die Reduzierung eines Garagenabstandes auf einen Mittelwert von 7,0 m zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung, die Begrünung von Stützmauern, Garagenwänden und geschlossenen Fassaden sowie extensiver Dachbegrünung bei Garagen mit Flachdachausbildung, eine insektenschonende Straßenbeleuchtung und die Erfassung und Zurückhaltung von nicht verunreinigtem Regenwasser aus Dachflächen zur Regenwassernutzung in den Festsetzungen enthalten.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Bodenschutz aufgenommen.

Zur Minderung der Immissionen aus der Tennisanlage wurden im Bebauungsplan Flächen zur Anlage von Lärmschutzwällen aufgenommen, obwohl sich eine konkrete Notwendigkeit aus dem Schallschutzgutachten nicht ergibt.

Die Gemeinde vertritt hier die Auffassung, daß trotz deutlichem Unterschreiten der Grenzwerte durch diese rechnerische Betrachtung Zeiträume entstehen, wo aus subjektivem Empfinden beim Spielbetrieb nicht unerhebliche Geräuschbelästigungen auftreten könnten.

Aus diesem Grund wird auf den Randflächen der öffentlichen Grünfläche die Anordnung von modellierten Lärmschutzwällen zur Minderung der Schallpegelausbreitung festgesetzt.

Dabei soll auch eine bereits vorhandene Fichtenbegrünung am Westrand der Tennisanlage bei gleichzeitiger Erhöhung eines bereits vorhandenen leichten Erdwalls durch eine landschaftsge-
rechtere Bepflanzung ersetzt werden

8.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Dachform und Dachneigung, Dachgestaltung, Einfriedigung und die Gestaltung unbebauter Flächen (Festlegung von Grenzwerten für Aufschüttungen und Abgrabungen) aufgenommen.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet werden für unzulässig erklärt.

8.6 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

In die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Bestimmungen zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfunden und Altlastverdachtsflächen aufgenommen.

9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 276,00 bis 285,00 m ü.NN

Gesamtfläche 2,18 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche	0,24 ha
- Verkehrsgrün	0,04 ha
- Öffentliche Grünfläche (Tennisanlage)	0,82 ha

Nettobauland	1,08 ha
Zahl der Bauplätze	16
mittlere Bauplatzgröße	675 qm
Zahl der Wohneinheiten :	
7 Bauplätze x 1,0 WE im 1-geschossigen Bereich =	7 WE
9 Bauplätze x 2,5 WE im 2-geschossigen Bereich =	23 WE
Gesamtsumme der Wohneinheiten	30 WE
Belegungsdichte bei 2,6 EW je WE	
30 WE x 2,6 EW/WE : 1,36 ha	57 EW je ha

Die im Kleinzentren empfohlene Belegungsdichte von 50 EW je ha wird durch die Planung erreicht.

10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN U. AUSGLEICH NACH § 8 a BNatSchG

Die grundsätzlichen Aussagen zu diesem Bereich befinden sich im grünordnerischen Beitrag der Anlage Nr. 7. Die Empfehlungen aus diesem Beitrag wurden in den Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung bzw. als bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen.

Der Ausgleich besteht im wesentlichen in der Aufwertung von Teilflächen durch Bepflanzung und der Umwandlung einer nicht landschaftsgerechten dichten Bepflanzung des Tennisareals in einem artenreichen Feldgehölzbestand.

Darüber hinaus wurde am Nordostrand der Tennisanlage eine Fläche für die Durchführung weiterer intensiver Gehölzanpflanzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Aus Sicht der Gemeinde wird hierdurch der im wesentlichen durch die geplante Überbauung entstehende Funktionsverlust von Boden durch die Versiegelung weitestgehend ausgeglichen.

Ergänzend wird dem Bebauungsplankonzept eine Standardpflanzenliste beigelegt, mit entsprechenden Hinweisen auf die Vorgaben des grünordnerischen Beitrags.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Beachtung der Bestimmung des Immissionsschutzes wurde wegen der Nachbarschaft der Tennisanlage zum geplanten und vorhandenen Wohngebiet ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben und erstellt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß bei der Lage des Tennisplatzes in Lage und der Nutzungsform keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu erwarten sind.

Da nach subjektiven Empfindungen bei den Zeitbereichen intensiven Spielbetriebs nicht unerhebliche Lärmeinwirkungen entstehen können, hat der Gemeinderat entschieden, auf den relativ großzügig angeordneten Grünflächen im Umgebungsbereich der Tennisanlagen durch Geländemodellierungen in Form von Lärmschutzwällen einen zusätzlichen Immissionsschutz aufzubauen. Im Anschluß an die Geländemodellierung ist hier eine Begrünung beabsichtigt, so daß diese Anlagen keine negative Landschaftsgestaltung verursachen dürften.

Im Bereich von 2 Baugrundstücken wird zur Minderung möglicher Lärmeinwirkungen aus der Benutzung des Stellplatzareals ebenfalls eine Lärmschutzwallausbildung in einer Höhe von 2,50m vorgesehen. Dies ergibt sich auch aus den Empfehlungen des Gutachtens.

Bei Einhaltung der im Gutachten aufgenommenen Spielzeiten, die sich an den tatsächlichen Spielereignissen orientieren (Auskunft durch den Verein), ergeben sich keinerlei Überschreitungen.

gen der Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht.

12. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann bei entsprechender Erweiterung des Ortsnetzes relativ kostengünstig hergestellt werden.

12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Erweiterung des Wannengeweges und der Anordnung eines weiteren Straßenabgangs zur Sicherstellung der späteren Baugebietserweiterung in nördlicher Richtung.

Das bestehende Feldwegnetz bzw. der Anliegerweg entlang der Tennisanlage wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend an das geplante Straßennetz angebunden.

Die Anliegerstraße und der Feldweg werden durch bauliche Maßnahmen dem übrigen Straßennetz untergeordnet.

Die Erschließungsstraße erhält einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite, eine Fahrbahnbreite von 5,0 m und auf der gegenüberliegenden Seite einen Schrammbord von 25 cm. Aufgrund der günstigen Anordnung der Anschlüsse untergeordneter bzw. abgehender Straßen an Kurvenaußenseiten wird die Festsetzung von Sichtwinkeln nicht erforderlich.

Die durch die Erschließung entstehenden Böschungsflächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind nach Vorliegen des konkreten Entwurfs noch möglich.

12.2 WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung kann durch die Anbindung an das bestehende Netz aufgebaut werden. Hierbei wird eine Ringleitung vorgesehen.

Von einer ausreichenden Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann ausgegangen werden.

12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet kann durch die Anbindung an das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden.

Hierbei wird es erforderlich, am Südostrand des Wohngebietes über bestehende Fußwege eine Kanalnetzverbindung zur Tulpenstraße herzustellen.

Das Konzept der Entwässerung wird durch einen Ergänzungsentwurf zur Ortsentwässerung dokumentiert und der Genehmigungsbehörde zur Überprüfung vorgelegt.

12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes wird im Kabelnetz sichergestellt.

Hierzu wird die Schaffung einer weiteren Trafostation erforderlich, die gemäß dem Wunsch des Badenwerks gegenüber einem öffentlichen, geplanten Parkplatz ausgewiesen wird.

12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung dieses Baugebietes soll im Meßbriefverfahren erfolgen.

Aufgrund der günstigen Besitzverhältnisse ist die Einleitung einer Baulandumlegung voraussichtlich nicht erforderlich.

13. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

13.1 MÖGLICHE BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt hat um Aufnahme einer Textpassage gebeten, die das gesetzlich bestimmte Verhalten beim Auftreten von bisher nicht bekannten Bodenfunden darlegt. Diese wurde in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

13.2 ALTLASTEN

Auf Wunsch der zuständigen Fachbehörde wurde ein Hinweis zum Verhalten bei Auftreten bisher unbekannter Altlasten ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

14.1 KOSTENVORANSCHLAG

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.

Durch ein ca. 60 m langes Straßenstück am Westrand des Baugebietes, das nur einseitig bebaubar ist, ergibt sich daraus ein relativ hoher Anteil an Straßenbaukosten.

Mit folgenden Gesamtkosten ist zu rechnen :

STRASSENBAU 2.400 m ² x 150,-- DM	360.000,00 DM
KANALISATION 300 m x 500,-- DM	150.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG 300 m x 400,-- DM	120.000,00 DM
VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNG :	630.000,00 DM

Daraus ermittelt sich ein Aufwand von ca. 58,-- DM je qm erschlossener Nettobaulandfläche.

14.2 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE BILLIGHEIM

Der Gemeinde Billigheim entstehen durch diese Baugebieterschließung Kosten in Höhe von 10% des Straßenbaus und ca. 20 - 25 % aus den Aufwendungen für Wasserversorgung und Kanalisation, die durch die bestehende Satzung nicht gedeckt sind.

Hieraus ermittelt sich ein Betrag von voraussichtlich : 100.000,00 DM.

Da die Erschließung noch in diesem Jahr beabsichtigt ist, sind die Kosten bereits entsprechend im Gemeindehaushalt eingestellt.

Aufgestellt :

Billigheim, den 18.10.1994

DIE GEMEINDE :

L. W. Thiele



DER PLANFERTIGER :

W. Thiele
ING.-BÜRO DIRL.-ING. W. THIELE
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 81
74821 MOSBACH, Tel. 06261/4091

13. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE**13.1 MÖGLICHE BODENFUNDE**

Das Landesdenkmalamt hat um Aufnahme einer Textpassage gebeten, die das gesetzlich bestimmte Verhalten beim Auftreten von bisher nicht bekannten Bodenfunden darlegt. Diese wurde in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

13.2 ALTLASTEN

Auf Wunsch der zuständigen Fachbehörde wurde ein Hinweis zum Verhalten bei Auftreten bisher unbekannter Altlasten ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**14.1 KOSTENVORANSCHLAG**

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.

Durch ein ca. 60 m langes Straßenstück am Westrand des Baugebietes, das nur einseitig bebaubar ist, ergibt sich daraus ein relativ hoher Anteil an Straßenbaukosten.

Mit folgenden Gesamtkosten ist zu rechnen :

STRASSENBAU 2.400 m ² x 150,-- DM	360.000,00 DM
KANALISATION 300 m x 500,-- DM	150.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG 300 m x 400,-- DM	120.000,00 DM
VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNG :	630.000,00 DM

Daraus ermittelt sich ein Aufwand von ca. 58,-- DM je qm erschlossener Nettobaulandfläche.

14.2 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE BILLIGHEIM

Der Gemeinde Billigheim entstehen durch diese Baugebieterschließung Kosten in Höhe von 10% des Straßenbaus und ca. 20 - 25 % aus den Aufwendungen für Wasserversorgung und Kanalisation, die durch die bestehende Satzung nicht gedeckt sind.

Hieraus ermittelt sich ein Betrag von voraussichtlich : 100.000,00 DM.

Da die Erschließung noch in diesem Jahr beabsichtigt ist, sind die Kosten bereits entsprechend im Gemeindehaushalt eingestellt.

Aufgestellt :

Billigheim, den 18.10.1994

DIE GEMEINDE :

J. W. ...



DER PLANFERTIGER :

W. Thiele
ING.-BÜRO DIPL.-ING. W. THIELE
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 81
74821 MOSBACH, Tel. 06261/4091