



GEMEINDE
ORTSTEIL

BILLIGHEIM
BILLIGHEIM



BEBAUUNGSPLAN SCHAFFGRABEN – HAAGEN III

BEGRÜNDUNG

08.04.2003

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Tel. 06261/9290-0 Fax 6261/18831



eMail IFK.MOSBACH@t-online.de

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

Die Gemeinde BILLIGHEIM liegt im Neckar-Odenwals-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 „Schefflenztal“. Dieser Verwaltungsraum ist Teil der Region Unterer Neckar und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

1.3 GEMEINDE-TYP

Der Ortsteil Billigheim ist Kleinzentrum mit ausgeprägtem gewerblichem Besatz und Wohngemeinde. Die Standortgunst für das Wohnen wird in erster Linie durch die Nähe zum Elzmündungsraum bestimmt. 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 Frühjahr 2002 ca. 5.960 Einwohner. Auf den Ortsteil Billigheim entfallen ca. 1.800 EW.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal“ 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 1997 die Fortschreibung des Planwerks beschlossen und in Auftrag gegeben. Die 1. FNP-Fortschreibung wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde vom 20.01.2003 rechtskräftig.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Schafgraben-Haagen III“ ist vollständig in der 1. FNP-Fortschreibung enthalten. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Folge geleistet.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Da für die große Zahl von Bauinteressenten zur Zeit kein Baugelände mehr zur Verfügung gestellt werden kann, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die noch vorhandenen freien Bauplätze befinden sich nicht mehr im Verfügungsbereich der Gemeinde. Sie wurden in der Regel mit Bauverpflichtung an Bauinteressenten veräußert.

Im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes hat die Gemeinde schon alle Grundstücke erworben. Eine relativ kurzfristige Realisierung zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken ist somit möglich.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf für Wohnbauflächen wurde im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs waren zwei Faktoren bestimmend.

1. Zunahme der Wohnbevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Geburten und Sterbefälle sowie durch Wanderungsgewinne.
Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird von einem leichten Rückgang ausgegangen. Bei der Wanderungsbewegung wird ein jährlicher Wanderungsgewinn von 0,7 % angesetzt, der sich auch aus der Entwicklung der vergangenen Jahre ableiten lässt.
2. Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner.
Hier geht die Gemeinde im Zeitraum der nächsten 15 Jahre ebenfalls von dem im Regionalplan bereits genannten Zuwachswert von 3,5 qm je Einwohner aus. Eine höhere Annahme erscheint nach Wertung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und teilweiser Stagnation im Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigt.

Unter Zugrundelegung dieser Eckwerte der Bedarfsermittlung ergab sich bei der Annahme von 110 qm je Wohnung und bei einer Wohnungsdichte von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz und bei einer mittleren Bruttobauplatzgröße von 700 qm ein Bauflächenbedarf von 6,09 ha für den Ortsteil Billigheim im Zeitraum der nächsten 10 Jahre.

Mit einer Flächengröße von 5,8 ha Bruttobauland orientiert sich das ausgewiesene Baugebiet an diesem rechnerischen Bedarf.

Das Gebiet soll bedarfsorientiert in 2 Abschnitten erschlossen werden.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Planungen nicht berührt. Aufhebungen sind deshalb nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das geplante Baugebiet „Schafgraben-Haagen III“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Billigheim.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

In Richtung Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet. Im Norden schließen sich Flächen mit Gehölzsukzession an. Im Süden und Südwesten folgen die bestehenden Bauflächen der Gebiete „Sonnenbrunnen-Haagen“ und „Schafgraben-Haagen II“ sowie das Tennisgelände.

6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt auf einer im wesentlichen von Nordwesten nach Südosten abfallenden Kuppe zwischen 270,0 m bis 297,0 m ü.NN. Die Hangneigung bewegt sich zwischen 3,5 % und 10 %. Am nordöstlichen Gebietsrand geht das Gelände mit 20 bis 25 % Gefälle in zur Bebauung vorgesehene Hangflächen eines Seitentales der Schefflenz über.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

In den vorgelagerten Baugebieten „Sonnenbrunnen-Haagen“ und „Schafgraben-Haagen II“ überwiegen Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 45°.

Das geplante Baugebiet ist in einem strukturellen und gestalterischen Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauflächen „Schafgraben-Haagen II“ und „Sonnenbrunnen-Haagen“ zu sehen. Bei der Festsetzung von ortsgestalterischen Festsetzungen wurden diese Nachbarschaften sowie die Lage am Ortsrand besonders berücksichtigt.

7.2 LANDSCHAFT

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich als Ackerbereich genutzt. Nur am Nordostrand sind auch Wiesenflächen mit geringem Obstbaumbestand sowie vereinzelte Feldgehölze, die zum Teil als Biotop zu werten sind, festzustellen. Im Zusammenhang mit den nördlich außerhalb des Gebietes angrenzenden Sukzessionsbereichen ergibt sich bereits eine natürliche Eingrünung des Baugebietes.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Am westlichen Rand des Baugebietes ist das Ende einer Siedlungsentwicklung zu sehen. Deshalb wird es hier erforderlich, besondere Festsetzungen zur Eingrünung der zu erwartenden Bausubstanzen zu treffen.

Positiv wirkt sich für die Gesamteinbindung in das Landschaftsbild, wie unter Ziff. 7.2 dargestellt, der Bestand an Grünstrukturen am Nord- und Ostrand des Baugebietes aus.

Bei den Dachformen sollen zur Anpassung an das gewachsene Ortsbild stärker geneigte Dächer wieder in den Vordergrund rücken und auch für Garagen vorgesehen werden. Zur Dachdeckung sollten nur ziegelartige Materialien zugelassen werden.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanfortschreibung und den angrenzenden Baugebietsflächen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bestimmte Nutzungsarten, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden teilweise ausgeschlossen, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

Eine kleine Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche zur Realisierung eines Kinderspielplatzes ausgewiesen. Er wurde so platziert, dass er nach Abschluss der Wohnbauentwicklung im Zusammenhang mit den benachbarten Wohngebieten eine zentrale Lage einnimmt.

Zur Sicherstellung einer dem Siedlungsrand angepaßten Nutzungsstruktur und einer für den ländlichen Raum typischen Bebauungsdichte wurde die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der angestrebten Bauweisen wurden nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,7 festgesetzt.

Am Nordwestrand, im Bereich der höchstgelegenen Baugrundstücke wird zur Minderung der Gebäudehöhen zum Außenbereich hin die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, wobei auch eine deutliche Absenkung der Trauf- und Firsthöhen stattfindet. Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wurden die max. Trauf- und Firsthöhen bezogen auf das natürliche Gelände zur Vermeidung von überdimensionierten Baukubaturen zeichnerisch festgesetzt. Für einseitig geneigte Pultdächer werden dabei zur Beschränkung der Wandhöhen an der Firstseite des Gebäudes auf ein städtebaulich verträgliches Maß eine um 2,00 m niedrigere Firsthöhe festgesetzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser und die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die Baugrenzen wurden dabei überwiegend als Blöcke zusammengefasst. Die Flächen für Garagen wurden so angeordnet, das eine optimale Besonnung der Hauptgebäude gewährleistet bleibt.

Bis auf die nördlichen und westlichen Randalagen des Baugebietes, an denen eine Traufständigkeit zum Außenbereich bzw. hangparallele Ausrichtung der Baukörper gewünscht wird, wurde auf die Festsetzung von Baukörperstellungen verzichtet. Diese sind dann allgemein senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In der getrennt zu erlassenden Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, wurden im wesentlichen Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Fassadenfarbgebung, Dachform, Dachmaterialien, auf das Verbot von Niederspannungsfreileitungen, die Höhe von Einfriedigungen, Stütz- und Sockelmauern sowie eine Begrenzung von Erdaufschüttungen im Zusammenhang mit der Geländeänderung innerhalb der Baugrundstücke auf ein Maß von 1,50 m.

Zur gestalterischen Anpassung an die Umgebungsbebauung werden allgemein nur Satteldächer mit einer ortstypischen Dachneigung von 30°-45° zugelassen. Zur Bewältigung der Hangsituation sind auch Dächer mit höhenversetzten Firsten zulässig. Lediglich zur Realisierung ökologisch nachhaltiger Bauformen sind geringere Dachneigungen mit einseitig geneigtem Dach (Pulldach), wie z.B. Passivhäuser oder Häuser mit Dachbegrünung, zulässig. Hierfür werden Dachneigungen von 10-20° Grad bei einer um 2,00 m reduzierten Firsthöhe gegenüber dem festgesetzten zeichnerischen Wert festgesetzt.

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um der anzunehmenden weiteren Motorisierung und dem derzeit bereits vorhandenen Motorisierungsgrad Rechnung zu tragen.

Da zusätzlich das gewählte Straßenprofil in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich. Die zu erwartende Prägung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet durch junge Familien lässt die Bereitstellung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit bei der vorhandenen Mobilität im ländlichen Raum gerechtfertigt erscheinen. Eine entsprechende Vorschrift wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Rückhaltung des getrennt abzuleitenden Regenwassers wird die Anlage von Zisternen mit einem Pufferraum von 4 cbm sowie einem ergänzenden frei verfügbaren Speichervolumen (Gartenbewässerung etc.) von 4 cbm zwingend vorgeschrieben.

10. DATEN ZUM BAUGEBIET

Gesamtfläche des Plangebietes		5,80 ha
Davon ab :		
- Ausgleichsflächen	0,16 ha	
Bruttobauland		5,64 ha
Davon ab :		
- Verkehrsflächen	0,73 ha	
- Fläche für Lärmschutz	0,08 ha	
- Spielplatz	0,05 ha	
Insgesamt :	0,86 ha	
Nettobauland		4,78 ha
Anzahl der Bauplätze		
- im 1.BA	57	
- im 2.BA	<u>24</u>	
Insgesamt	81 Bauplätze	
Durchschnittliche Bauplatzgröße der neuen Baugrundstücke		591 qm

Unter Annahme von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit und 1,5 Wohneinheiten pro Wohngebäude, einer Bruttobaulandgröße von 5.63 ha ergibt sich eine Belegungsdichte von

54 EW je ha

11. ANGABEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Zur Erläuterung der städtebaulichen Entwurfsüberlegungen wurde ein Baugestaltungsplan ausgearbeitet, aus dem die Stellung möglicher Gebäude und die hieraus resultierende Grundstücksnutzung ersichtlich wird. Der Plan hat keinen verbindlichen Charakter und wird dem Bebauungsplan nur beigelegt. Er ergänzt die Begründung durch die bildhafte Darstellung.

Ausgehend von einer wirtschaftlichen, der Topografie angepassten Erschließung wurde ein Wohnquartier mit den typischen Bauformen des ländlichen Raumes entwickelt. Das Konzept erlaubt die Bildung von zwei Bauabschnitten, die bedarfsorientiert erschlossen und bebaut werden können.

Neben der Integration der zukünftigen Bebauung in das Siedlungsgefüge Billigheims war die Schaffung eines harmonischen Siedlungsabschlusses gegen Westen und Norden wesentliches Entwurfselement. In diesem Sinne wird ein klarer Raumabschluss, eine reduzierte Höhenentwicklung der Baukörper sowie ein Grünpuffer am Nordwestrand des Gebietes vorgesehen.

Die Entwicklung der Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes und der daraus resultierenden Bauplatzeinteilung.

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH § 1A ABS. 2 NR. 3 BAUGESETZBUCH

Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist das geplante Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Gebietes unterschreitet den in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz angegebenen Wert von 20.000 qm zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c UVPG.

13. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS NACH § 1A BAUGESETZBUCH

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Aus der Quantifizierung unter Zugrundelegung des Niedersächsischen Modells ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf zur vollständigen Kompensation außerhalb des Baugebietes von 0,64 ha für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie 0,57 ha für das Schutzgut Boden.

Das Feldgehölz mit Steinriegeln am Ostrand (ca. 950 qm) liegt innerhalb der privaten Baugrundstücke. Von erheblichen Beeinträchtigungen bzw. einem vollständigen Verlust ist daher auszugehen.

Die Naturschutzbehörde muss vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme von den Verboten des § 24a zulassen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind laut Grünordnungsplan Nutzungsextensivierungen von Wiesenflächen, die Anpflanzung von Obstbäumen sowie die Ausbildung eines naturnahen Waldsaums und Feldgehölzen auf unterschiedlichen Flächen der Feldflur östlich von Billigheim vorgesehen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen und der Gemeinde hinsichtlich der Realisierbarkeit wurde schon vorgenom-

men sowie ein Entwurf für einen öffentlich-rechtlicher Vertrag für die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes wurden zur Minderung der Bodenversiegelung die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für die privaten Hof- und Zugangsflächen zu den Garagen festgesetzt. Entlang des Westrandes wurden zur weiteren Gebietsingrünung aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft ein großzügiger Pflanzstreifen festgesetzt. Ergänzend wurden Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke sowie eine angemessene Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt nahezu die komplette Entwässerung in einem ökologisch höherwertigen Trennsystem.

Unter Wertung der durch die Planung erzielbaren Grünordnung des Gebietes und den angestrebten externen Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde von einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs und einer landschaftsgerechten Planung aus.

14. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Tennissportanlage von Billigheim an. Durch die Fortführung des Lärmschutzwalles des Wohngebietes „Schafgraben-Haagen II“, entlang des Südrandes des Baugebietes, kann für die gesamte Wohnbebauung ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet werden. Die Höhenvorgaben zum Lärmschutzwall sowie die Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten zum Bebauungsplan „Schafgraben-Haagen II“ wurden übernommen. Auf ein erneutes Gutachten wird verzichtet, da sich die für die Lärmausbreitung bestimmenden Rahmenbedingungen wie Entfernung zwischen Tennisanlage und Wohnbebauung, Höhenlage und Lage des Lärmschutzwalles gleich, bzw. teilweise günstiger wie im Gutachten zum Bebauungsplan „Schafgraben-Haagen II“ darstellen. Dem Bebauungsplan ist zu diesem Sachverhalt ergänzend eine dritte Schnittdarstellung (Geländeschnitt 3-3') als Anlage beigelegt.

Der Kinderspielplatz kann aufgrund seiner Lage in den Lärmschutzwall teilweise integriert und damit potenzielle Lärmemissionen minimiert werden.

Im Wohngebiet selbst werden keine Nutzungen zugelassen, die zu Immissionskonflikten führen können. Es wird deshalb von einer konfliktfreien Immissionslage des Gesamtgebietes ausgegangen.

15. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann kostengünstig durch die Ergänzung des Ortsnetzes sichergestellt werden.

15.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Fortführung der bestehenden Ansätze in den Wohngebieten „Schafgraben-Haagen II“ und „Sonnenbrunnen-Haagen“. Es wird dabei ein Erschließungsring in Verkehrstrennung mit einseitigen Gehwegen gebildet. Die Fahrbahnbreite beträgt dabei 5,50 m, die Gehwegbreite 1,50 m und der gegenüberliegende Schrammbord 0,25 m.

Der Erschließungsring wird durch untergeordnete Wege ergänzt. Diese Wege werden als Anliegerwege im Mischprinzip ausgebaut. Die Straßenbreiten betragen 5,50 m mit beidseitigem Schrammbord von 0,25 m.

Zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit werden in allen Straßenabschnitten wechselseitige Baumstandorte am Straßenrand bzw. Einengungen mit Längsparkstreifen vorgesehen. Ergänzend hierzu wird es dabei bereichsweise notwendig, die Lage der Einfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zwingend festzusetzen.

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 20 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die bestehenden Feldwege am Nord- und Westrand werden an das Erschließungssystem angebunden.

Im südlichen Teil des Baugebietes wird eine Fußwegverbindung zum angrenzenden Freizeitbereich mit Tennisanlage und dem neu geplanten Kinderspielplatz vorgesehen und mit dem bestehenden Weg Flurstück-Nr. 839 verknüpft. Die benachbarten Wohngebiete Schafgraben-Haagen II und Sonnenbrunnen-Haagen sind damit fußläufig unabhängig vom Fahrverkehr zu erreichen. Weitere Fußwege binden an das Plangebiet im Norden und Westen, an das angrenzende Fußwegnetz und damit an die freie Landschaft an.

15.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Das innergebietliche Straßennetz erlaubt die Ausbildung einer Ringleitung. Am Nordostrand des Gebietes soll eine weitere Netzverbindung über den dortigen Feldweg zum Auerbacher Weg hergestellt werden.

Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasser- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

15.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Der Aufbau eines nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg anzustrebenden Trennsystems kann für nahezu alle Baugrundstücke realisiert werden. Dabei ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Dach- und Straßenverkehrsflächen über die Straße „Am Sonnenbrunnen“ und den „Auerbacher Weg“ über einen neuen Regenwasserkanal der Schefflenz zuzuführen.

Im Bereich zwischen Landesstraße und Schefflenz wird dabei ein Leitungsrecht notwendig. Sofern momentan keine Inanspruchnahme durch die Gemeinde möglich ist, wird der RW-Kanal befristet in der Landesstraße an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Um das anfallende Regenwasser nicht ohne Verzögerung in die Vorflut zu leiten, werden zur Retention auf allen Baugrundstücken Zisternen vorgesehen. Diese werden im Zuge der Erschließung realisiert und nachfolgend zusammen mit dem Baugrundstück veräußert. Die Rückhalte-zisternen besitzen ein Puffervolumen von 4 cbm bei einem Gesamtvolumen von 8 cbm.

Lediglich 4 Baugrundstücke im Südwesten werden bedingt durch die topografischen Verhältnisse über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Haagen“ in Richtung Ortskern entwässert.

Innerhalb des Baugebietes ist aus topografischen Gründen am Südrand und am Nordostrand des Baugebietes die Führung der Regenwasserkanäle auf den Baugrundstücken notwendig, um die Ableitung zur Straße „Am Sonnenbrunnen“ gewährleisten zu können. Die Kanaltrassen werden mit Leitungsrechten gesichert.

Vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird zur genauen Feststellung der Aufwendungen für die äußere Erschließung der AKP von 1984 überarbeitet.

Insbesondere ist die langfristig vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Gewann „Heubüchlein“ und die getrennte Ableitung von Außenwässern in der Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

15.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.

15.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes soll im sogenannten Messbriefverfahren erfolgen, da die Gemeinde bereits Eigentümer aller betroffenen Grundstücke ist.

15.6 KINDERSPIELPLATZ

Resultierend aus der Größe des Baugebietes wird in zentraler Lage eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgelegt. Er ist über unabhängig vom Straßennetz geführte Fußwege auch von den benachbarten Wohngebieten gut erreichbar.

16. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

16.1 KOSTENSCHÄTZUNG

STRASSENBAU	715.000,00 €
KANALISATION im Trennsystem	720.000,00 €
ZISTERNEN ZUR RÜCKHALTUNG IM BAUGEBIET	350.000,00 €
WASSERVERSORGUNG	310.000,00 €
LÄRMSCHUTZWALL	60.000,00 €
AUSGLEICHSM ASSNAHMEN IM PLANGEBIET	5.000,00 €
EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN	60.000,00 €
KINDERSPIELPLATZ	<u>35.000,00 €</u>
GESAMT	ca. 2.255.000,00 €

Daraus errechnet sich ein voraussichtlicher Aufwand je qm der Wohnbaufläche von $2.255.000,00 \text{ €} : 47.832 \text{ qm} = \underline{47,00 \text{ € je qm}}$. Darin nicht enthalten sind die Kosten der äußeren Erschließung, die beim Aufbau eines Trennsystems durch den Neubau des RW-Kanals im „Auerbacher Weg“ entstehen, da der Kanal auch der Außengebietsentwässerung und zur Regenwasserableitung der zukünftigen Entwicklungsflächen im Gewann „Heubüchlein“ dient.

16.2 HINWEISE ZUR DEN ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTEN

Das Baugebiet wurde orientiert an der Bedarfssituation in 2 Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Hierbei nimmt der 1. Erschließungsabschnitt den größten Flächenanteil ein. Eine weitere Aufteilung bot sich aufgrund des geplanten Ringsystems in der Verkehrerschließung nicht an.

Aufgestellt :
Billigheim, den 08.04.2003

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates vom 08.04.2003 überein.

Billigheim, den 09. 04. 2003

Der Bürgermeister :

