

07134 51838

Anlage: 1

Fertigung: 1

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " SONNENBRUNNEN-HAAGEN " der GEMEINDE
BILLIGHEIM, OT BILLIGHEIM

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE:

Billigheim liegt im Neckar-Odenwaldkreis.

Im Zuge der Gemeindereform wurden in den letzten Jahren die Ortsteile Allfeld, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach eingemeindet.

Der Gemeindebereich ist dem Naturraum des Baulandes zuzuordnen.

Mit seinen Ortsteilen hat Billigheim 5.290 Einwohner.

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN:

Regionalplan:

Im Entwurf des Regionalplanes vom Februar 1979 sind die Ortsteile 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.

Flächennutzung:

Der Gemeindeverwaltungsverband Schefflenzthal hat die Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Bestands- und Datenerhebung für diese Planung wird z.Zt. durchgeführt. In nahezu allen Ortsbereichen des Gemeindeverwaltungsverbandes waren Entwürfe von Flächennutzungsplänen vorhanden, die vor der Gemeindereform bearbeitet wurden. Diese Entwürfe sind zwischenzeitlich überprüft und unter Zugrundelegung der vorgegebenen Richtwerte durch Landes- und Regionalplan entsprechend fortgeschrieben. Mit dem Abschluß der Flächennutzungsplanbearbeitung und der Planvorlage zur Genehmigung ist Ende 1980 zu rechnen. Die durch den Bebauungsplan " Sonnenbrunnen-Haagen " in Anspruch genommene Fläche ist im Flächennutzungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Die Gemeinde Billigheim hat mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Sulzbach und Billigheim eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Die in den vergangenen Jahren aufgestellten Bebauungspläne sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut, bzw. die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert. Da weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauplätzen besteht ist es erforderlich weiteres Baugelände auszuweisen, bzw. zu erschließen.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Überarbeitung eines mit Datum vom 15. Juli 1965 genehmigten Bebauungsplanes handelt, wurde keine rechnerische Bedarfsermittlung durchgeführt.

Aufgrund einer geringfügigen Erweiterung des Baugebiets um ca. 1 ha und der Verkleinerung einiger Bauplätze erhöhte sich die Zahl der Bauplätze von ursprünglich 65 auf 82.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Der mit Datum vom 15. Juli 1965 genehmigte Bebauungsplan "Sonnenbrunnen" und "Haagen" wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu festgesetzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes war erforderlich da verschiedene Festsetzungen nicht zu realisieren waren. Dies betraf einmal die Festlegung von Reihenhäusern die über Fußwege erschlossen waren und die Festsetzung zu groß dimensionierter Straßen. Bei der Beibehaltung der vorgesehenen Linienführung für die Zufahrtsstraße A-C wäre eine Steigung von über 15 % entstanden. Bei der Überarbeitung des Planes wird die Trassierung dieser Straße so geändert, daß das Längsgefälle erheblich reduziert werden kann.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet "Sonnenbrunnen-Haagen" schließt nördlich an das Schulgelände und den Bebauungsplan "Schafgraben-Haagen" an und wird am östlichen Rand von dem dichten Bewuchs des Begleithanges zur L 526 begrenzt. Im Norden bildet der Auerbacherweg die Grenze des Baugebietes im Westen schließt landwirtschaftliche Fläche, bzw. das Schulsportgelände an das Baugebiet an.

Die Geländeneigung des nach Ost bzw. Nordost abfallenden Hanges beträgt 12 - 30 %.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 240 - 279 m ü.NN.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 9,51 ha, wobei auf die Wohnbaufläche 7,43 ha entfällt.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der teilweise starken Hanglage erfolgt eine differenzierte Festlegung der Zahl der Vollgeschosse; sie ist so gewählt, daß talseits max. nur 2 Vollgeschosse sichtbar sein können. Es ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, darf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses festgelegt. Die Dachneigung ist zwischen 25 und 38° festgelegt. Am Rande des Baugebietes in der Nachbarschaft zu dem Schul-sportgelände ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 240 - 279 m ü. NN.
Gesamtfläche des Planes: 9,51 ha
Davon ab :
Verkehrsfläche: 1,13 ha
Öffentl. und priv. Grünflächen: 0,95 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche (WA) von: 7,43 ha

Anzahl der Bauplätze : 82 davon 15 bebaut
Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz= 1,2 WE): 98 WE
Durchschnittliche Bauplatzgröße: 900 m²
Angenommene Belegungsdichte im Neubaugebiet: 3 EW/WE
Daraus resultierende Belegungsdichte je ha
Nettobauland :

$$\frac{98 \text{ WE} \times 3 \text{ EW/WE}}{7,43 \text{ ha}} = 39,6 \text{ EW/ha}$$

Der Richtwert des Regierungspräsidiums zur Belegungsdichte im ländlichen Raum von 35 EW/ha wurde durch die Planung erreicht.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
An der Hangkante zur L 526 wird ein ca. 20 m breiter Streifen, der einen dichten Laub- bzw. Obstbaumbestand aufweist als Pflanzenerhaltungsgebot ausgewiesen.
Am westlichen Rand des Baugebietes an dem landwirtschaftliche Nutzfläche (Freie Landschaft) angrenzt, ist kein Baumbewuchs vorhanden. Hier wird durch eine punktweise Festlegung von Pflanzgeboten eine Eingrünung vorgesehen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung für nicht erforderlich gehalten.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Durch den Abstand der Bebauung zur L 526 und der günstigen Topographie des Baugebietes werden keine Immissionsauswirkungen aus den Nachbargebieten erwartet. Die zulässigen Dauerschallwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden mit Sicherheit nicht überschritten. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Anbindung des Baugebietes an die L 526. Die Dimensionierung der Straßen wurde nach der RAST-E unter Zugrundelegung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens dimensioniert. Die Fahrbahnbreite bewegt sich zwischen 5 und 6 m.

Die L 526 befindet sich z.Zt. in der Planung und soll in den nächsten Jahren verkehrsgerecht ausgebaut werden. Der Anschluß des Baugebietes an diese Straße wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Für den ruhenden Verkehr werden 24 öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1 : 4 zu den ausgewiesenen Wohneinheiten an 3 Punkten vorgesehen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz. Wassermenge und Wasserdruck sind ausreichend. Das Baugebiet liegt in 2 Druckzonen.

Ein Ergänzungsentwurf zur Wasserversorgung wird aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz sichergestellt. Teilweise sind Leitungsrechte auf Privatgrundstücken zur Abführung der Abwässer erforderlich.

Ein Ergänzungsentwurf für die Kanalisation wird aufgestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung der anfallenden Abwässer in den Sammelkanal der Gemeinde und deren Zuleitung in die bestehende Verbandskläranlage Scheff-

lenzthal gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den weiteren Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gesichert. Eine weitere Trafostation wird erforderlich und ist im Bebauungsplan nach Rücksprache mit dem Badenwerk ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist ein Freileitungsnetz zur Versorgung der Gebäude bereits aufgebaut. In dieser Zone wird dieses Versorgungssystem beibehalten. Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird eine Verkabelung vorgesehen.

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt im Umlegungsverfahren.

Die Gemeinde hat eine Festsetzung nach § 9 a) des BBauG getroffen, nach der die Erschließung des Baugebietes in Abschnitten vollzogen wird und eine Bebauung erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zulässig wird. (Siehe Schriftliche Festsetzung Ziff. 10.3)

Donnerstag!

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

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

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

1. Straßenbau		
11.300 m ²	a. 70,-- DM	790.000,-- DM
2. Kanalisation		
1.800 lfdm	a. 300,--DM	540.000,-- DM
3. Wasserversorgung		
1.700 lfdm	a. 270,--DM	460.000,-- DM
4. Vermessung		
89.000 m ²	a. 0,70 DM	60.000,-- DM
5. Bauleitplanung-Entwurf der Tiefbaumaßnahmen-Bauleitung		125.000,-- DM
6. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen und Kopien		<u>ca. 5.000,-- DM</u>
KOSTEN INSGESAMT:		1.980.000,-- DM

lenzthal gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den weiteren Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gesichert. Eine weitere Trafostation wird erforderlich und ist im Bebauungsplan nach Rücksprache mit dem Badenwerk ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist ein Freileitungsnetz zur Versorgung der Gebäude bereits aufgebaut. In dieser Zone wird dieses Versorgungssystem beibehalten. Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird eine Verkabelung vorgesehen.

Die Bodenordnung des Baugebietes erfolgt im Umlegungsverfahren.

~~Die Gemeinde hat eine Festsetzung nach § 9 a) des BBauG getroffen, nach der die Erschließung des Baugebietes in Abschnitten vollzogen wird und eine Bebauung erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zulässig wird. (Siehe Schriftliche Festsetzung Ziff. 10.3)~~

entfällt ber. 1.4.81 km

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

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

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

1. Straßenbau 11.300 m ² a. 70,-- DM	790.000,-- DM
2. Kanalisation 1.800 lfdm a. 300,--DM	540.000,-- DM
3. Wasserversorgung 1.700 lfdm a. 270,--DM	460.000,-- DM
4. Vermessung 89.000 m ² a. 0,70 DM	60.000,-- DM
5. Bauleitplanung-Entwurf der Tiefbaumaßnahmen-Bauleitung	125.000,-- DM
6. Nebenkosten für Verwaltung, Lichtpausen und Kopien	<u>ca. 5.000,-- DM</u>

KOSTEN INSGESAMT:

1.980.000,-- DM

Der durch die Gemeinde zu erbringende Kostenanteil an der Gesamterschließung und Planung beläuft sich auf insgesamt ca. 600.000,--DM (ca. 30 % des Gesamtaufwandes).

Dieser Gemeindeanteil setzt sich zusammen aus dem 10%igen Anteil an den Straßenbaukosten und den durch Beiträge nicht gedeckten Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, sowie einen Anteil an den Vermessungs- und Planungskosten.

Die entsprechenden Beträge werden zur gegebenen Zeit im Haushalt eingestellt.

Unter Abrechnung des voraussichtlich durch die Gemeinde zu tragenden Anteils ergibt sich ein erhebbarer Erschließungsaufwand je qm Bauland :

$$\frac{1.380.000,-- \text{ DM}}{74.300} = 18,60 \text{ DM/m}^2$$

Hinzu kommt noch der erforderliche Ergänzungsbeitrag der Grundstücke für die Kläranlage.

Aufgestellt: Mosbach, den **15. April 1980**

Der Planfertiger:

Die Gemeinde:

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



.....
Bürgermeister

Der durch die Gemeinde zu erbringende Kostenaufschlag an der
 Gesamtschließung und Planung beläuft sich auf insgesamt
 ca. 600.000,- DM (ca. 30 % des Gesamtwertes).
 Dieser Gemeindegeldanteil setzt sich zusammen aus dem 10%igen
 Anteil an den Straßenkosten und den durch Beiträge nicht
 gedeckten Anteilen an den Vermessungs- und Abwasseranlagen,
 sowie einem Anteil an den Vermessungs- und Planungskosten.

Genehmigung nach § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 10. Feb. 1981

Landratsamt



1.380.000,- DM
 74.300,-

Hinzu kommt noch der erforderliche Grenzungsbeitrag der
 Grundstücke für die Kfz-Anlage.

15. April 1980

Die Gemeinde:

Der Planfertiger:

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing. Werner Hieble
 Planrat Otto-Strasse 31
 6880 Mosbach

Bürgermeister