



GEMEINDE
ORTSTEIL

BILLIGHEIM
KATZENTAL



BEBAUUNGSPLAN **MÜHLBUCKEL - NEUAUFSTELLUNG**

BEGRÜNDUNG

14.06.2005

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

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

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

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-Odenwald-Kreis und zählt nach Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2002 zum ländlichen Raum.

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 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil Katzental ist hauptsächlich Wohngemeinde ohne ausgeprägtem gewerblichem Besatz. Der Anteil landwirtschaftlicher Betriebe ist nur noch gering. Der größte Teil öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote der Gemeinde befindet sich im benachbarten Ortsteil Billigheim.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Flächengröße von 49 qkm und mit Stand vom Juli 2004 ca. 5.920 Einwohner. Auf den Ortsteil Katzental entfallen ca. 450 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, hatte 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 „Mühlbuckel“ ist vollständig in der 1. FNP-Fortschreibung enthalten. Der Bedarf für Wohnbauflächen im Ortsteil Katzental wurde im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Folge geleistet.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Da für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Katzenthal zur Zeit kein Baugelände mehr zur Verfügung steht, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit seiner talseitigen Erweiterung entlang der Uhlandstrasse beschlossen. Die wenigen noch vorhandenen freien Bauplätze befinden sich nicht im Verfügungsbereich der Gemeinde. Sie wurden in der Regel mit Bauverpflichtung an Bauinteressenten veräußert. Durch die Neuaufstellung können insgesamt 10 neue Baugrundstücke entlang der Uhlandstraße geschaffen werden. Dies entspricht in etwa dem rechnerisch ermittelten Bedarf (13 Bauplätze) bis zum Zieljahr 2012.

Der Bebauungsplan Schmiedshälde wurde in der Realisierung zurückgestellt. Das Gebiet „Mühlbuckel“ wurde im besonderen wegen der bereits vorhandenen Straßenerschließung in der Realisierungsreihenfolge vorgezogen, um hierdurch auch geringere Belastungen durch Erschließungskosten gegenüber einer nur einseitigen Bebauung zu erzielen.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird der rechtskräftige und durch die Neuplanung überlagerte Bebauungsplan „Mühlbuckel“ aus dem Jahr 1966 insgesamt aufgehoben, um die heutige, von der Altplanung abweichende Grundstücks-, Erschließungs- und Bebauungssituation gemäß dem heutigen Bestand festzusetzen.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Plangebiet „Mühlbuckel“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Katzenthal.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

In Richtung Westen grenzt die überwiegend als Grünland genutzte Schefflenzaue und die überregionale Radfahrwegstrasse an. Nach Norden geht das Plangebiet in einen Bereich mit flächenhafter Gehölzsukzession über. Im Osten wird die bestehende Bebauung am Ortsrand entlang der Uhlandstraße und dem Lönsweg mit einbezogen. Am östlichen Ortsrand folgen dann Wald- und Grünflächen des Außenbereiches. Im Süden wird die Uhlandstraße bis zur Einmündung in die K 3949 (Lessingsstraße) in das Plangebiet mit einbezogen. Hier schließt sich im weiteren die Innerortslage von Katzenthal an.

6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt am östlichen Hangbereich des Schefflenztales auf einer Höhenlage von rund 270 m bis 290 m ü. NN. Das Geländegefälle beträgt zwischen 15 und 22 % . Die talseitige Ergänzungsfläche setzt sich dabei durch eine relativ hohe Böschung von der Uhlandstraße ab.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu schaffenden weiteren Baugrundstücken sind in engem Zusammenhang mit der Bestandsbebauung im Planbereich, insbesondere an der Uhlandstraße zu sehen. Bei der Festsetzung von ortsgestalterischen Festsetzungen wurden diese Nachbarschaften sowie die Lage am Ortsrand besonders

berücksichtigt. Insgesamt besitzt Katzental ein ländlich geprägtes Ortsbild mit den typischen Bauformen des ländlichen Raumes.

7.2 LANDSCHAFT

Der unbebaute Teilbereich des Plangebietes ist als Wiesenflächen und Weide genutzt. Laut den Aussagen des Landschaftsplanes sind die bestehenden Gehölzbestände im talseitigen Böschungsbereich der Uhlandstraße als § 24a-Biotop nach dem Naturschutzgesetz zu werten. Im Zusammenhang mit den nördlich außerhalb des Gebietes angrenzenden Sukzessionsbereichen ergibt sich in diese Richtung bereits eine natürliche Eingrünung des Baugebietes.

Aufgrund der Tatsache, daß das Heckenbiotop an der Uhlandstraße in einer schon im alten Flächennutzungsplan von 1984 ausgewiesenen Baufläche liegt, sind die Regelungen des § 24 a nicht anzuwenden. Die Beseitigung des Biotopes im Zuge der Planung ist deshalb lediglich im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a BauGB zu werten und angemessene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

In weiten Teilen sichert der Bebauungsplan lediglich die bereits bestehende Bebauung. Hier werden deshalb keine, über die Altplanung hinaus gehende grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Für die Ergänzungsbebauung wirkt sich für die Gesamteinbindung in das Landschaftsbild der Bestand an Grünstrukturen am Nordrand des Baugebietes, wie unter Ziff. 7.2 dargelegt, positiv aus. Gegenüber der Schefflenzaue werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung punktuelle Pflanzgebote für großkronige Bäume sowie eine Bepflanzung mit Hecken festgesetzt.

Bei den Dachformen sollen zur Anpassung an das gewachsene Ortsbild stärker geneigte Dächer wieder in den Vordergrund rücken. Zur Dachdeckung sollten in Anlehnung an den Bestand nur ziegelartige Materialien zugelassen werden.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanfortschreibung 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. Wegen einer bereits vorhandenen nicht störenden Gewerbenutzung war diese als Ausnahme zuzulassen.

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 Bauweise sowie der bisherigen Festsetzungen der Altplanung wurden nach Überprüfung der Grundstücksgrößen der Ergänzungsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß den Vorgaben der Altplanung auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Abgeleitet aus der Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in der Altplanung und der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude werden ergänzend maximale Trauf- und Firsthöhen bezogen auf das vorhandene Gelände definiert.

Hierbei war im besonderen auch der starke Höhenversatz talseits der Umlandstrasse mit Freigabe höherer Werte zu berücksichtigen.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen wird die offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß der Altplanung für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden dabei überwiegend als Blöcke zusammengefasst. Die Stellung der Gebäude ist allgemein senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zugelassen. Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist dabei zur Vermeidung einer zu hohen Oberflächenversiegelung nicht zulässig.

Am Nordrand bleibt die Baugrenze in Absprache mit dem Staatlichen Forstamt Adelsheim mit einem auf 20 m geminderten Abstand von den benachbarten Gehölzbeständen des Außenbereichs zurück. Nach Einschätzung des Forstamtes ist der Gehölzbestand als Wald anzusehen, so daß für diesen Bereich die Abstandsregelungen des § 4 Abs. 3 LBO anzuwenden sind. Allerdings läßt die tatsächliche Gefährdungssituation einen von 30 auf 20 m verringerten Baugrenzabstand zu.

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. Einseitig geneigte Dächer (z.B. durchgängiges Pultdach) werden im Hinblick auf die Dachformen der Bestandsbebauung und die von steilen Dächern geprägte Dachlandschaft des Ortskernes nicht zugelassen.

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung in den Örtlichen Bauvorschriften festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um der anzunehmenden weiteren Motorisierung und dem derzeit bereits vorhandenen Motorisierungsgrad der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Das vorhandene Straßenprofil ist nicht geeignet, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, da die Durchgängigkeit für die Landwirtschaft gesichert bleiben muss. Die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken ist auch aus diesem Grund unumgänglich.

10. DATEN ZUM BAUGEBIET

Gesamtfläche des Plangebietes (Bruttobauland)	2,15 ha
davon ab :	
- Verkehrsflächen inklusive Verkehrsgrün	0,58 ha
Nettobauland	1,57 ha
davon:	
- Wohnbauflächen der Altplanung (bebaut)	0,88 ha
- Fläche der neuen Baugrundstücke	0,69 ha
Anzahl der neuen Baugrundstücke	10
Durchschnittliche Größe der neuen Baugrundstücke	690 qm

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.

Neben der Sicherung der bestehenden Bebauung ist im Bereich der Ergänzungsbebauung die Schaffung einer der steilen Geländesituation und der geplanten talseitigen Leitungsführung angepaßten Zuordnung der Neubebauung zur Uhlandstraße für das Baukonzept wesentlich. Die Baufelder werden demgemäß nahe an die Uhlandstraße gelegt. Die Entwicklung der Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes und der daraus resultierenden Bauplatzeinteilung sowie nach Auswertung von Geländeprofilen entlang der Uhlandstraße.

12. UMWELTBERICHT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH § 1A ABS. 2 NR. 3 BAUGB

Da die förmliche Einleitung des Satzungsverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluß am 20.07.2004 erfolgte, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist das geplante Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Gebietes unterschreitet den in der Anlage 1 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 im Laufe des Verfahrens ein grünordnerischer Beitrag erstellt, welcher die durch die Neubebauung entstehenden Eingriffe und den durch grünordnerische Maßnahmen zu erwartenden Ausgleich unter Zugrundelegung des Niedersächsischen Modells bilanziert.

Innerhalb des Plangebietes wurden zur Minderung der Bodenversiegelung die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für die privaten Hof- und Zugangsflächen zu den Garagen festgesetzt. Gegenüber der Schefflenzau sind aufgrund der exponierten Lage zur Eingrünung Pflanzgebote für Bäume und Hecken auf den Neubaugrundstücken festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt die komplette Entwässerung der neuen Baugrundstücke in einem ökologisch höherwertigen und kostenaufwendigeren Trennsystem. Gleichzeitig wird hierbei auch das Aussengebietswasser oberhalb des Baugebietes von der Kanalisation ferngehalten und ebenfalls direkt zur Schefflenz hin abgeleitet.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind zur vollständigen Kompensation der Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen und -maßnahmen in einem Umfang von 0,34ha – 0,62ha¹ erforderlich. Die Auswahl geeigneter Flächen erfolgte in Abstimmung mit dem Landschaftsplan und der Unteren Naturschutzbehörde. Im einzelnen werden folgende Flächen herangezogen:

- Flst. Nr. 3634 und 3634/1 im direkten Siedlungsanschluß Katzentals in Richtung Schefflenz an der L 526. Die Fläche soll zu einer Wildobstwiese entwickelt werden. Die anrechenbare Maßnahmengröße beträgt rund 1.460 m².
- Flst. Nr. 3638 nordöstlich von Katzental östlich der L 526 im Talraum der Schefflenz. Die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden und sich zu einem vernässten Auenwald entwickeln. Die anrechenbare Maßnahmengröße beträgt rund 2.870 m².
- Flst. Nr. 972 liegt am Nordrand von Waldmühlbach und grenzt direkt an das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus an. Die Fläche soll zu einer Streuobstwiese auf extensivem, artenreichem Grünland mit Feuchtwiesenbereich entwickelt werden. Die anrechenbare Maßnahmengröße beträgt rund 1.900 m².

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen wird mit einer anrechenbaren Maßnahmengröße von insgesamt 6.230 m² der errechnete externe Ausgleichsbedarf abgedeckt. Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlich Vertrag abgeschlossen.

Eine Zuordnungsfestsetzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht notwendig, da die planbedingten Eingriffe ausschließlich durch die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken ausgelöst werden.

14. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umgebungsbereich des Plangebietes finden sich keine immissionsträchtigen Nutzungen. Im Wohngebiet selbst werden keine Nutzungen zugelassen, die zu Immissionskonflikten führen können. Zur Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO hinzutretende Nutzungen wie etwa nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur insoweit zulässig, sofern von ihnen keine Belästigungen oder Störungen der Wohnnutzung ausgehen.

¹ der exakte Ausgleichsbedarf ist abhängig von der ökolog. Wertigkeit der herangezogenen Flächen und der Wertigkeit der angestrebten Ersatzmaßnahmen.

15. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke kann unter Beachtung der schwierigen topographischen Verhältnisse kostengünstig durch die Ergänzung des Ortsnetzes sichergestellt werden. Im Bereich der Altplanung wird keine Erschließungsergänzung notwendig.

15.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Lönsweg“ und „Uhlandstraße“. Umbaumaßnahmen der Verkehrsflächen sind nicht notwendig.

Die bisher vollständig dem Straßengrundstück zugeschlagene talseitige Böschung an der „Uhlandstraße“ wird bis auf einen 1,00 m breiten Bankettstreifen komplett den neuen Baugrundstücken zugeordnet. Der Bankettstreifen dient zur Gewährleistung eines ausreichenden Verkehrsraumes und kann im Bereich der Grundstückszufahrt bis maximal 8 m Breite befestigt werden. Die in der Vergangenheit bereits ausgebauten Teilstrecken eines straßenbegleitenden Gehwegs werden beibehalten. Aufgrund der schwierigen Topographie erfolgt jedoch kein weiterer Ausbau.

15.2 WASSERVERSORGUNG

Für den bereits bebauten Bereich ergibt sich kein Umbau- oder Ausbauerfordernis des bestehenden Leitungsnetzes.

Die Wasserversorgung der neuen Baugrundstücke kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Es ist dabei der Aufbau einer Ringleitung geplant, welche die ohnehin für die Abwasserbeseitigung notwendige talseitige Leitungstrasse in der Gartenzone der Baugrundstücke nutzt. Dadurch können die ansonsten für jeden Hausanschluß notwendigen Straßenaufbrüche bis zur Hauptwasserleitung DN 100 vermieden werden.

Der Wasserdruck und das Wasserangebot für die Verbrauchsversorgung ist als ausreichend anzusehen.

15.3 ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für den bereits bebauten Bereich ergibt sich kein Umbau- oder Ausbauerfordernis der bestehenden Mischwasserkanäle in der Uhlandstraße und im Lönsweg.

Für alle neuen Baugrundstücke kann der Aufbau eines nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg anzustrebenden Trennsystems realisiert werden. Aufgrund der Höhenlage der Mischwasserkanalisation in der Uhlandstraße und der steilen Hanglage wird allerdings auf den Baugrundstücken talseits unterhalb der geplanten Bebauung eine neue Leitungstrasse erforderlich. Hier werden jeweils Schmutz- und Regenwasserleitung angeordnet.

Der Schmutzwasserkanal wird an topographisch günstiger Stelle wieder an die Mischwasserkanalisation in der Uhlandstraße angeschlossen, während der Regenwasserkanal das anfallende Regenwasser der Dachflächen der Schefflenz zuführt.

Zusätzlich zu den Dachflächen werden über Gräben derzeit an das Kanalnetz angeschlossene Oberflächenwasserzuflüsse ebenfalls zum geplanten Regenwasserkanal hin abgeleitet und damit von der Kläranlage ferngehalten. Des weiteren soll ein im AKP dar-

gestellter Entwässerungsgraben für die östlich angrenzenden Hangflächen des Aussenbereichs ebenfalls realisiert und die Niederschlagswässer zur Schefflenz geführt werden.

Da im Verlauf der Schefflenz derzeit große Regenrückhaltebecken errichtet werden, war eine gebietsbezogene Retention nach Abstimmung mit dem Gesamtkonzept nicht erforderlich. Für die Entwässerung des Außengebietes wird durch die Anlage einer großzügigen Grabenmulde oberhalb des Baugebietes ein ausreichendes Rückhaltevolumen vor Einleitung in die Schefflenz geschaffen.

Da im Bereich der Kanaltrassen auch die neue Wasserleitung und die Stromversorgung geführt werden, wird ein insgesamt 4m breites Leitungsrecht in der talseitigen Gartenzone der Baugrundstücke notwendig.

15.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Die bisher durch das Plangebiet in Richtung Umspannstation am Lönsweg führende Hauptleitung ist bereits stillgelegt und abgebaut. Die zweite aus Richtung Schefflenz kommende 20kV-Freileitung auf Holzmasten wird ebenfalls abgebaut und in der Leitungsrechtstrasse der Versorgungsleitungen einschließlich der 0,4 kV Grundstücksversorgung mit verlegt.

Da die bisherige Leitungsführung grundbuchrechtlich nicht gesichert war, gehen die gesamten Umbaukosten zu Lasten des Versorgungsträgers EnBW.

15.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung im Bereich der Ergänzungsbebauung soll im sogenannten Messbriefverfahren erfolgen, da die Gemeinde bereits Eigentümer aller betroffenen Grundstücke ist.

16. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen lediglich für die Leitungserschließung der neuen Baugrundstücke Erschließungskosten. In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, sind die nachfolgenden Zahlen nur als grobe Schätzung anzusehen. Ebenso können mögliche Zuschüsse für die Regenwasserbeseitigung noch nicht berücksichtigt werden.

Insbesondere muß die genaue Leitungsführung des Regenwasserkanals zur Schefflenz noch festgelegt werden, um die Kosten weiter zu konkretisieren.

KANALISATION im Trennsystem	130.000,00 €
WASSERVERSORGUNG	24.000,00 €
STRASSENWIEDERHERSTELLUNG	42.000,00 €
GESAMT BRUTTO INKLUSIVE BAUNESENKOSTEN	ca. 196.000,00 €

Daraus errechnet sich ein voraussichtlicher Aufwand je m² der neuen Baugrundstücke von aufgerundet 196.000,00 € : 6.900 m² = ca. **28,40 € je m²**.

Aufgestellt :
Billigheim, den 14.06.2005

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.06.2005 überein.

Billigheim, den 15.06.2005

Der Bürgermeister :

(Siegel)

.....