

## 7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART u. GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet dient in erster Linie der Schaffung von Wohnbauflächen. Da es an das alte Dorfgebiet und an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, wurde als Nutzungsart das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Gebäude sind mit max. 1 bzw. 2 Vollgeschossen zulässig. Die Gebäudehöhe und die Höhenlage sind durch Festsetzungen der Firsthöhe, Traufenhöhe und der Höhe des Fußbodens des ersten Vollgeschosses über dem natürlichen Gelände begrenzt.

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation werden hierdurch überwiegend sogenannte Hanghäuser entstehen, die bergseits 1 sichtbares Geschoss und talseits 2 sichtbare Geschosse aufweisen.

Um am nordwestlichen Plangebietsrand eine nicht erwünschte Überbauung des Horizontes und damit auch Ortsbildstörungen zu verhindern, werden hier nur Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss zugelassen, wobei die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Vollgeschosses (Gebäudesockel) auf max. 1,50 m begrenzt wird.

Wegen der recht unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergaben sich Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,5 bis 0,8.

Zur Erreichung einer aufgelockerten Bebauung wurden bereichsweise nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. In den übrigen Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Für Garagen und Stellplätze wurden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen; sie sind allgemein auf dem Baugrundstück, nach den rechtlichen Bestimmungen der Landesbauordnung, zulässig.

Auf einigen Baugrundstücken wurde, zur Erzielung einer aufeinander abgestimmten Gebäudegestaltung, die Firstrichtung zwingend festgelegt.

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung wurde die Dachneigung von 22 - 38° begrenzt.

## 8. DATEN ZUM BAUGEBIET

---

Höhenlage des Baugebietes : von 260,0 - 294,0 m ü.NN

Gesamtfläche des Plangebietes : 5,20 ha

Davon ab :

Straßenflächen 0,50 ha

Feldwege 0,08 ha

Verkehrsgrün 0,35 ha

Gartenfläche 0,30 ha

Öffentl.Grünfläche 0,03 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche (WA) von : 3,94 ha

Anzahl der Bauplätze : 43

Davon bebaut : 27 = 63 %

Mittlere Bauplatzgröße :

$$\frac{39.400 \text{ m}^2}{44} = 895 \text{ m}^2$$

Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz = 1,2 WE)  
= 53 Wohneinheiten

Angenommene Belegungsdichte im Baugebiet : 3,0 EW = Wohneinheit

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Bruttobauland,  
ohne Grünflächen und Verkehrsgrün :

$$\frac{3,0 \text{ EW je WE} \times 53 \text{ WE}}{4,55 \text{ ha}} = 34,9 \text{ EW je ha}$$

Die Belegungsdichte von 30 EW je ha Bruttobauland, die laut Bauflächenenerlaß im ländlichen Raum angestrebt werden soll, wird durch die Planung erreicht.

### Hinweis :

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verzichtet, da sich ein gut ausgebauter, bereits in der Ortsmitte, in ca. 200 m Abstand, vom Baugebiet befindet.

## 9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Durch die prägnante einsehbare Hanglage des Baugebietes sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung der Bauflächen erforderlich.

Diese werden durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung bestehenden Bewuchses und, durch Flächen für das Anpflanzen von Baum- und Gebüschgruppen am nördlichen Rand des Baugebietes festgelegt.

Durch die getroffenen Festsetzungen dürfte eine ausreichende Randeingrünung des Baugebietes gesichert sein.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Durch die Nutzungsart des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind nicht zugelassen) können innerhalb des Baugebietes keine, die Wohnnutzung störenden Immissionen entstehen.

Aus den Nachbarnutzungen der umliegenden Bereiche sind bis auf die Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen keine Immissionen zu erwarten.

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. ERSCHLIESSUNG

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Anbindung des Baugebietes über einen vorhandenen neuen Anschluß an die L 527 und durch den Anschluß der Goethestraße an das vorhandene Ortswegnetz.

Die Goethestraße und der Anschluß an die Landesstraße L 526 sind bereits ausgebaut. Die Verbreiterung der Schillerstraße von Punkt A - B, im Bereich des Feldweges, ist noch zu vollziehen. Ebenso wie der Ausbau dieser Straße von B - C. Hier ist in Absprache mit den Fachbehörden aus dem Behördentermin vom 28. April 1982 eine Ausbaubreite von 4,50 m und ein bereichsweise einseitiger Gehweg auf der Talseite von 1,50 m Breite vorgesehen.



Im Straßenzug B - C, der eine Breite von 4,50 m ausweist, sind an 3 Punkten Ausweichstellen mit 5,50 m Breite vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind bergseits der Straße B - C, im Bereich der beidseitigen Bebauung, 2 Längsparkstreifen mit je 3 Stellplätzen ausgewiesen.

In der Mitte des Baugebietes befindet sich eine Querverbindung, die als Gartenzugang zu den Grundstücken 3151 und 3152 ausgewiesen ist. Sie ist in erster Linie dem Fußgänger vorbehalten.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen ist der vorhandenen Situation (Grundstücksvermessung), dem zukünftigen Bedarf und der Topographie angepaßt. An der Verbindungsstrecke A - B ist die Errichtung einer Stützmauer im Zuge des Straßenausbaus erforderlich.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Netz, das vom Hochbehälter Katzentäl aus versorgt wird. Da die Seihermitte bei 302,00 m ü.NN liegt und die obersten Bereiche des Baugebietes Höhen von 292,0 - 293,0 m aufweisen, ist eine Drucksteigerungsanlage für die Versorgung dieser obersten Baureihe erforderlich, die im Hochbehälter untergebracht werden soll.

Nach Realisierung dieser Maßnahme kann die Wasserversorgung des Baugebietes als gesichert angesehen werden.

Ein entsprechender Ergänzungsentwurf wird aufgestellt und dem Wasserwirtschaftsamt vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Prüfung zugeleitet.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt durch Einleiten der anfallenden häuslichen Abwässer in die Ortskanalisation.

Der Ortsteil Katzentäl ist an die Verbandskläranlage Schefflental angeschlossen. Die anfallenden Abwässer werden dieser Kläranlage zugeleitet.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist hiermit gewährleistet.

Ein entsprechender Ergänzungsentwurf zur Ortsentwässerung wird aufgestellt und dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung zugeleitet.

Die Stromversorgung für diesen Planbereich ist durch den örtlichen Netzausbau als gesichert anzusehen. Eine Trafo-Station befindet sich am südwestlichen Rand des Baugebietes. Für die Versorgung des Gebietes mit Niederspannung wurden keine Einschränkungen festgelegt.

Die Bodenordnung erfolgt im sogenannten Meßbriefverfahren. Der größte Teil des Baugebietes ist bereits vermessen. Die noch zu bildenden Grundstücke am nordwestlichen Baugebietsrand sollen im kommenden Frühjahr vermessen werden. Die Gemeinde ist durch Erwerb weitgehend Eigentümer dieser Flächen.

## 12. HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

---

Das Landesdenkmalamt hat um Aufnahme folgender Passagen gebeten, die als Hinweis zur Planung zu werten sind.

Eventuell vorhandene Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnen, Meiler und besondere Kilometersteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Bei Ausführung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmung nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

13. 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. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

In die Kostenermittlung wurden des weiteren nur die noch zu vollziehenden Ausbaurkosten für die Straßenerschließung von Punkt B über C nach D einbezogen, die noch fehlenden Abwasserkanäle für den oberen Bereich des Baugebietes, sowie die Wasserversorgungsleitung im Bereich der Straße C - D.

Beim Straßenbau wird der vorhandene Feldweg mit berücksichtigt und bei der Kostenermittlung nur die Kosten für die Verbreiterung, sowie die Verstärkung der Tragschicht eingerechnet.

1. STRASSENBAU

Straßenverbreiterung				
800 m <sup>2</sup>	zu	90,--DM	72.000,--	DM
Trag- und Deckschicht				
2.250 m <sup>2</sup>	zu	32,--DM	72.000,--	DM
Gehwegbau				
200 lfdm	zu	200,--DM	40.000,--	DM
Stützmauer				
50 lfdm	zu	400,--DM	20.000,--	DM
STRASSENBAUKOSTEN :			204.000,--	DM

2. KANALISATION

530 lfdm	zu	240,--DM	132.000,--	DM
----------	----	----------	------------	----

3. WASSERVERSORGUNG

400 lfdm	zu	190,--DM	76.000,--	DM
----------	----	----------	-----------	----

4. BELEUCHTUNG

Pauschal	15.000,--	DM
----------	-----------	----

5. BEPFLANZUNG

Pauschal	2.000,--	DM
----------	----------	----

6.	<u>EINBAU EINER DRUCKSTEIGERUNGSANLAGE</u>		
	im Hochbehälter, als Bestandteil der Wasserversorgung	Pauschal	50.000,-- DM
7.	<u>ENTWURF, BAULEITUNG u. NEBENKOSTEN</u>		
	der Erschließungsanlagen		51.000,-- DM
	<u>GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNG :</u>		530.000,-- DM
8.	<u>VERMESSUNG</u>		
	ca. 0,8 ha		6.000,-- DM
9.	<u>BAULEITPLANUNG, TOPOGRAPHISCHE GELÄNDEAUFNAHME, ERGÄNZUNGSMESSUNGEN, NEBENKOSTEN für Verwaltung, LICHTPAUSEN u. KOPIEN</u>	ca.	<u>24.000,-- DM</u>
	<u>GESAMTKOSTEN :</u>		560.000,-- DM
	=====		=====

Aus diesen Gesamtkosten entfallen auf die Gemeinde der 10 %ige Anteil an den Straßenbaukosten, sowie die Planungs- und Nebenkosten und die teilweise nicht erhebaren Kosten der äußeren Erschließung (Zufahrtsstraße, Drucksteigerungsanlage).

Ebenso werden die Kosten für die Herstellung der Kanäle und Wasserversorgungsleitungen durch die bestehenden Gebühren nicht voll gedeckt.

Der Gemeindeanteil wird sich auf ca. 220. - 240.000,-- DM belaufen und zu gegebener Zeit im Gemeindehaushalt bereitgestellt werden.

Bemerkung :

Der Hinweis auf den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wurde bei Abgabe der Genehmigungsfertigung aktualisiert.

Aufgestellt :

Billigheim, den 17.01.1984

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 30. Juli 1984

Landratsamt

