

Anlage : 1

Fertigung : 1

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Bockacker II " der Gemeinde
6951 BILLIGHEIM, Ortsteil Sulzbach.

A. Allgemeines

Der Ortsteil Sulzbach, der Gemeinde Billigheim, hat z.Zt.
ca. 1.400 Einwohner.

Im Zeitraum von 1960 bis heute ist der Ortsteil von
1.050 Einwohnern um 350 Einwohner angewachsen. Dies ent-
spricht einer jährlichen Zunahme von 1,23 %. In der gleichen
Zeit wurden etwa 180 Wohngebäude neu errichtet.

Gemessen an der Einwohnerzahl kann dies als überdurchschnitt-
lich hohe Wohnbautätigkeit bezeichnet werden.

Diese Wohnbautätigkeit wurde in erster Linie durch die Lage-
gunst zum Elzmündungsraum über die L 527 hervorgerufen.

Am Ort befinden sich etwa 180 Arbeitsplätze. Etwa 30 % der
erwerbstätigen Bevölkerung findet hierdurch unmittelbar am
Wohnort auch ihre Arbeitsstätte.

Die vorhandenen Baugebiete im Ortsteil Sulzbach sind in-
zwischen nahezu vollständig bebaut. Durch die örtliche Nach-
frage nach Baugelände sieht sich die Gemeinde Billigheim ver-
anlaßt diesen Bedarf durch die Ausweisung weiterer geeigneter
Bauflächen zu decken. Hierbei sollen jedoch keine gänzlich
neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern die vorhandenen Be-
bauungspläne in ihrer Fläche arrondiert werden.

Die Bebauungspläne wurden aus dem z.Zt. in Aufstellung be-
findlichen Flächennutzungsplankonzept der Gemeinde ent-
wickelt. Dieses Konzept liegt dem Bebauungsplan als Über-
sichtsplan (Anlage Nr. 2) bei.

B. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes " Bockacker II " befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan " Bockacker - Mühlbacherpfad ". Dieser Plan wurde am 15. Dez. 1964 genehmigt.

Im Rahmen der Neuaufstellung soll dieser Plan gänzlich aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes " Bockacker II " ersetzt werden. Die Aufhebung und Neufestsetzung des Planes wurde durch folgende Punkte erforderlich :

- bei der Erschließung des Baugebietes wurde die lagemäßige Festlegung einer Erschließungsstraße nicht beachtet.
(Strecke H - I im neuen Bebauungsplan)
- wesentliche Teile der übrigen Erschließungsstraße wurden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, der sich weitgehend nur auf die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien beschränkte.
- der Friedhofsbereich ist nur zum Teil im Bebauungsplan enthalten.

Da der alte Bebauungsplan zudem noch in drei Einzelbereiche zerfällt, wäre eine geschlossene Überplanung des Erschließungssystems in diesem Baugebiet unmöglich. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Durch gleichzeitige Festsetzung einer hinteren Baugrenze ergibt sich eine exakte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zusammengefaßt kann gesagt werden, daß zur Verhinderung von Rechtsunsicherheiten bei der Genehmigung von Baugesuchen, zur exakten Darstellung der Erschließungsanlagen und zur Qualifizierung der baurechtlichen Festsetzungen, der Bebauungsplan aufzuheben und neu aufzustellen ist.

Ein ebenfalls in diesem Gebiet noch vorhandener Bebauungsplan " Friedhofweg - Mühlbacherpfad " der am 4.03.1960 genehmigt wurde, ist nicht als Bebauungsplan im Sinne des BBauG anzusehen, da er nach dem Aufbau und Ortsstraßengesetz aufgestellt war. Er wurde weitgehend durch den aufzuhebenden Bebauungsplan " Bockacker - Mühlbacherpfad " ersetzt.

C. BAULEITPLANUNG

Das im westlichen Anschluß an den Ortsteil Sulzbach liegende Baugebiet in den Gewannen Bockacker, Mühlbacherpfad und Steinbrunnen teilt sich in die Bebauungspläne " Bockacker II " und " Steinbrunnen II " auf.

Diese Trennung wurde gewählt, weil sie die Abhängigkeit von Erschließungsanlagen und erschlossenem Gebiet darstellen soll.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes " Bockacker II " war es erforderlich, die Lage der ausgebauten Erschließungsstraßen und die vorhandene Bebauung und Grundstücksnutzung zu erfassen und diese im Lageplan des Bebauungsplankonzeptes darzustellen. Die talseitige Baureihe entlang des Fernichgrabens wurde auf Grund der vorhandenen halbgewerblichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Das restliche Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Vervollständigung der Planaussage im Bebauungsplanbereich wurde die Friedhofsfläche in die Planung mit einbezogen. Hierdurch soll der nach Bestattungsgesetz erforderliche Mindestabstand von 25 m zwischen Wohnbebauung und Bestattungsfeldern gewährleistet werden und eine Aussage über die künftige Erschließung von öffentlichen Parkplätzen, bzw. Grünanlagen in diesem Bereich gemacht werden. In der öffentlichen Grünfläche des Friedhofes wurde eine Baugrenze für zweckgebundene bauliche Anlagen im Bereich der bestehenden Friedhofshalle ausgewiesen.

Im gesamten Baugebietsbereich wird die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In der Hanglage beidseits des Erschließungsweges E - F, (Flurstck. Nr. 5410) wurde die Bauweise so eingeschränkt, daß talseits max. 2, jedoch bergseits nur 1 Vollgeschoss sichtbar sein darf.

Talseits dieser Straße werden zusätzlich noch Erdgeschoßfußbodenhöhen als Richtwerte festgesetzt.

Bei der durch die Straße E - F erschlossenen Fläche handelt es sich um die Arrondierung des vorhandenen Baugebietes, wie in Abschnitt A der Begründung ausgeführt.

In einer Fläche von 0,96 ha werden hier 14 Bauplätze mit einer mittleren Bauplatzgröße von 690 qm geschaffen.

Der gesamte Bebauungsplan enthält 56 Bauplätze, wovon 44 bereits bebaut sind, was einem Befüllungsstand von nahezu 80 % gleichzusetzen ist.

Da in dem allgemeinen Wohngebiet nur 1- und 2-Familienhäuser zugelassen werden sollen, wird die entsprechende eingeschränkte offene Bauweise wie im Lageplan dargestellt, festgelegt.

Als zusätzliche Maßnahme zur Landschaftspflege und Gestaltung wird in der ausgewiesenen Grünanlage am Friedhof eine Fläche mit Pflanzgebot festgelegt. Diese Bepflanzung soll einen optischen Sichtschutz zwischen Friedhof und Bebauung erzeugen und gleichzeitig die öffentlichen Parkplätze in die Landschaft einbinden.

Der auf dem öffentlichen Spielplatz ausgewiesene Pflanzgebotsgürtel dient in erster Linie dem Immissionsschutz zur angrenzenden Wohnbebauung.

D. DATEN ZUM BAUGEBIET

Gesamtfläche des Bebauungsplanes : 9,70 ha

Davon sind :

Allgemeines Wohngebiet	5,45 ha
Mischgebiet	1,50 ha
Friedhofsfläche	0,73 ha
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	1,16 ha
Spielplatz	0,28 ha
Öffentl. Grünfläche (Friedhof)	0,58 ha

Mittlere Höhenlage des Baugebietes : 260 m ü NN.

Festgesetzte Bauweisen :

Mischgebiet :	Offene Bauweise
Allg. Wohngebiet :	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 , die Geschosflächenzahl auf 0,7 begrenzt, sofern im Bebauungsplan keine kleineren Werte festgesetzt sind.

Die zulässige Firstrichtung bzw. Hauptbaukörperstellung ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan geregelt.

Zahl der Bauplätze :	56
Davon bereits bebaut :	44
Befüllungsstand :	80 %

E. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen gesichert.

Die Straßenerschließung erfolgt über den als Haupterschließungsweg anzusehenden Straßenabschnitt A - E, der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 6,00 m Breite ausgebaut wird und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite erhalten soll. Auf einen beidseitigen Gehweg an dieser Straße wurde verzichtet, da auf der gegenüberliegenden Seite nur ein Wohngebäude unmittelbar an diese Straße angrenzt und durch die Schaffung eines solchen Gehweges nur zusätzlicher Querverkehr von Fußgänger über die Haupterschließungsstraße erfolgt. Die Erschließungsstraßen können weitgehend innerhalb des vermessenen und ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsraumes errichtet werden.

Zum Teil sind die Straßenflächen bereits befestigt, wobei die Gehwege jedoch noch weitgehend fehlen. Die Erschließungsstraße C - H - I soll wie im Bebauungsplan dargestellt, auf 5,50 m verbreitert werden und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m erhalten. Dies ist unbedingt erforderlich, da auf der Südseite an dieses Baugebiet der Bebauungsplan " Steinbrunnen II " angrenzt, der über diese Straße mit erschlossen wird. Auch der durch diese Planung aufzuhebende Bebauungsplan " Bockacker-Mühlbacherpfad " hatte in diesem Bereich eine entsprechende Straßenbreite festgesetzt. Hervorgerufen durch die inzwischen vorhandene Bebauung muß die lagemäßige Fixierung der Straße jedoch zu Lasten der Flurstücke Nr. 483/1 und 478/1 erfolgen. Die Trasse der Erschließungsstraße wird gegenüber der alten Planung in diese Richtung verschoben.

Für den ruhenden Verkehr werden öffentliche Parkplätze im Bereich des Kriegerdenkmales und unmittelbar vor dem Friedhof ausgewiesen. Die Straße D - H wird als Anliegerstraße durch entsprechende Beschilderung vom übrigen Verkehrsnetz getrennt, da sie bei einer Breite von 5,00 m ohne Gehweg keinen Durchgangsverkehr erhalten soll.

Die im Rahmen der Flurbereinigung ausgewiesene Trasse für eine spätere Umgehungsstraße wurde bei der Planung berücksichtigt. Hierzu wurde es erforderlich, auf den Flurstücken 5513 und 5514 eine öffentliche Verkehrsgrünfläche auszuweisen, um nach einem möglichen Ausbau dieser Straße, das Baugebiet verkehrs-

gerecht anbinden zu können. (Siehe nachrichtlich gestrichelte Linie im Bebauungsplan.)

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch den Ausbau und die entsprechende Erweiterung des Ortsversorgungssystems gesichert. Es werden Ringleitungen angestrebt, wobei die Nennweite der zu verlegenden Rohre nicht unter 100 mm betragen soll. Der höchste zu versorgende Punkt oberhalb der Straße E - F hat eine Höhe von ca. 282 m ü. NN. Die Seihermitte des Hochbehälters liegt auf 304,20 m ü. NN. (WS=307,20 m ü. NN)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung der häuslichen Abwässer in die Ortskanalisation und Zuleitung über einen Sammelkanal zur Kläranlage des Abwasserverbandes Schefflenztal. Die Kläranlage ist seit November 1976 in Betrieb. Die Abwasserbeseitigung kann als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung der noch erforderlichen Kanalstrecken erfolgt über einen Ergänzungsentwurf zur Ortskanalisation.

Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt über Freileitungsnetz, bzw. bereichsweise der Verlegung von Erdkabel. Eine zusätzlich erforderliche Trafostation ist im Bereich des Straßenpunktes D ausgewiesen. Die z.Zt. vorhandene Maststation beim Straßenpunkt B sollte aus diesem Sichtwinkelbereich entfernt und an anderer Stelle errichtet werden.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist durch Vermessung bereits vollzogen. Die Arrondierungsflächen beidseits der Straße E - F wurden im Rahmen der Flurbereinigung bereits vermarktet und vermessen. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Bodenordnung durchgeführt wurde, um für verlorengegangene Bauflächen im Bereich des Ortsetters im Rahmen der Flurbereinigung Ersatzflächen zu schaffen. Da die künftigen Grundstücksbesitzer bereits über diese Ersatzflächen informiert wurden, ist eine Realisierung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich, um das Flurbereinigungsverfahren abschließen zu können.

Die vorhandene bereichsweise Abweichung der Erschließungsanlage von den vermessenen Trassen, besonders im Bereich des Straßenzuges B - G soll im Rahmen des endgültigen Straßenausbaues unter Berücksichtigung der vorhandenen Grenzen beseitigt werden.

Die im Zuge der Straße C - U benötigten Flächen werden im Meßbriefverfahren abgetrennt und durch die Gemeinde erworben.

Ein Kinderspielplatz für das Baugebiet ist auf dem Flst. Nr. 5419 vorgesehen. Dieser Spielplatz soll als Gemeindevorrichtung von der gesamten Ortsbevölkerung genutzt werden. Ein weiterer Spielplatz der ausschließlich dem Baugebiet dient, wird für nicht erforderlich gehalten.

F. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Der Kostenvoranschlag für die Herstellung der Erschließungsanlagen kann nur in Form eines Kostenvergleiches in dem die Wirtschaftlichkeit der Erschliessung untersucht wird, aufgestellt werden.

Da wesentliche Teile der Erschliessung, wie Abwasserkanäle, Wasserversorgungsleitungen und Teile des Straßenbaus bereits hergestellt sind, können die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten nicht exakt erfasst werden.

Geht man vom heutigen Baupreisindex aus, so entstehen die nachfolgenden Kosten :

1) Straßenbau	800.000,-- DM
2) Kanalisation	300.000,-- DM
3) Wasserversorgung	220.000,-- DM
Gesamtkosten der Erschließungsanlagen :	<u>1.320.000,-- DM</u>

Die durch die Verkehrserschließungssysteme erschlossene Fläche einschl. Friedhof und öffentlicher Spielplatz beträgt 8,54 ha. Hieraus errechnet sich ein Erschließungsaufwand je qm von 15.46 DM.

Da sich z.Zt. bei einer wirtschaftlichen Erschliessung neuer Baugebiete Kosten je qm von 16,-- DM bis 20,-- DM ergeben, kann der Erschließungsaufwand als vertretbar bezeichnet werden.

Aufgestellt : Mosbach, den

WERNER THIELE DIPL.-ING.
BÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU
695 MOSBACH/BADEN
PFALZGRAF-OTTO-STRASSE 87

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 16.6.78

Landratsamt

