

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 zu den strukturschwachen ländlichen Räumen.
Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach.

1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet die Gemeinde Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal“. Dieser Verwaltungsverband ist Teil der Region „Unterer Neckar“ mit dem Mittelbereich Mosbach.

1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil Sulzbach ist Wohngemeinde mit geringem gewerblichem Besatz und landwirtschaftlicher Prägung des Altortbereiches.
Die Standortgunst für das Wohnen wird in erster Linie durch die Nähe Sulzbachs zum Elzmündungsraum bestimmt.

1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Fläche von 49 qkm. Mit Stand vom Juli 2003 weist die Gesamtgemeinde eine Bevölkerung von 5.950 EW und der Ortsteil Sulzbach von 1.800 EW auf.
Der Ortsteil Sulzbach hat damit nahezu die gleiche Einwohnerzahl wie das Kleinzentrum Billigheim.

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.

2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Fläche des Bebauungsplanes „Frohngrund“ ist nahezu vollständig in der 1. FNP-Fortschreibung enthalten. Entsprechend der ursprünglichen Planungsabsicht wurde sie als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes war bislang dem Aussenbereich zugeordnet. Als Ergebnis eines Gutachtens wird dieser Betrieb nun in den Geltungsbereich des B-Planes mit aufgenommen und das Gesamtareal als gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt. In den Nutzungsinhalten der Gliederung findet sich die Gewerbeorientierung für den ursprünglichen GE-Bereich wieder. Bei der nächsten FNP-Fortschreibung soll dieser Bereich redaktionell berichtigt werden. Dem Entwicklungsgebot aus den zukünftigen Darstellungen des FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit trotz Abweichung Folge geleistet.

Die zusätzlich einbezogene landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Regionalplan als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

Übergeordnete Planungsaussagen stehen dieser Abweichung somit nicht entgegen.

Durch die Abweichungen zur 1. Flächennutzungsplanfortschreibung wird dieser Bebauungsplan genehmigungspflichtig.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNGS-AUFSTELLUNG

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergab sich bereits zu Beginn der 90-iger Jahre aus der Notwendigkeit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Versorgung der inzwischen stark angewachsenen Wohnbevölkerung in Sulzbach.

Der Verbrauchermarkt wurde zwischenzeitlich errichtet. In der südlich angrenzenden Gewerbefläche wurde eine Kfz-Reparaturwerkstatt untergebracht.

Darüber hinaus ist bergseits des Straßenzuges A – C die Ausweisung von zwei kleineren Teilflächen für die Umsiedlung und Unterbringung ortsansässiger Handwerks- und nicht störender Gewerbebetriebe vorgesehen.

Die noch nicht belegte Gewerbefläche soll ausschließlich dem ortsbezogenen Bedarf vorbehalten bleiben.

Aufgrund der Besorgnisse eines ursprünglich im Außenbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Betriebsentwicklungsmöglichkeiten durch einen vereidigten Sachverständigen für Landtechnik und landwirtschaftliches Bauwesen mit Datum vom 23.05.2003 durchgeführt.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht, die diesen Betrieb im Außenbereich belassen hatte und für die angrenzenden Nutzungen Gewerbeflächen vorsah, ergab sich zur Sicherstellung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten die Gesamtfestlegung des Planungsareals als gegliedertes Dorfgebiet.

In dieses Gebiet wurde die Fläche des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes mit möglichen seitlichen Entwicklungsflächen ergänzend aufgenommen.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Wie zuvor bereits genannt, ergibt sich der Bedarf für dieses kleine Baugebiet durch ortsbezogene Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen. Bis auf zwei Grundstücke sind alle dadurch geschaffenen Baumöglichkeiten bereits in Anspruch genommen.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden rechtskräftige Bebauungspläne nicht berührt. Aufhebungen sind deshalb nicht erforderlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Die festgesetzte Baufläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Sulzbach und schließt an bebaute Flächen der alten Ortslage unmittelbar an.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Im Norden und Osten umschließt die L 527 das Gebiet. Angrenzend befinden sich bebaute Ortslagen bzw. der Sportplatz des Ortsteiles.

Nach Osten und Süden grenzen bebaute Flächen des alten Ortsetters an.

Im Westen sind überwiegend als Wiese mit Streuobstbaumbeständen genutzte landwirtschaftliche Flächen vorgelagert.

6.3 TOPOGRAPHIE

Bei der Baufläche handelt es sich um eine nach Norden hin abfallende Hanglage, die im Bereich der L 527 in eine flache Talzone ausläuft.

Nach Süden hin steigt das Gebiet mit etwa gleicher Hangneigung weiter an.

Die max. Hangneigung im Baugebietes beträgt 15 %.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altort von Sulzbach weist eine Längsausdehnung entlang der Hauptstraße auf, die den ersten Eindruck eines Straßendorfes entstehen läßt.

Bei näherem Hinsehen handelt es sich auch hier um die typische Ortsstruktur eines Haufendorfes mit ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Gehöftbereichen.

Solche Baustrukturen grenzen unmittelbar in der Altortlage an.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet präsentiert sich als Ortsrandlage mit baulichen Kontaktflächen zur Altbausubstanz (MD-Bereich).

7.2 LANDSCHAFT

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist zu einem nicht geringen Teil bereits baulich genutzt. Es handelt sich hierbei um einen Verbrauchermarkt mit den notwendigen Stellplätzen, um eine ehemalige Tankstelle, die als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wurde, eine weitere Kfz-Reparaturwerkstatt und einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb.

Die noch nicht bebauten Flächen sind als Wiesen, teilweise mit Obstbaumbeständen genutzt.

Zwischen dem größeren Parkplatz des Verbrauchermarktes und der vorbeiführenden L 527 hat sich in der dortigen Wiesenfläche ein Feuchtbereich entwickelt, in dem bereits geringe Seggen- und Röhrichtbestände festzustellen sind. Da aus den südlich angrenzenden Flächen Niederschlagswässer in diesen Bereich eindringen, ist mit einer Verfestigung dieses „feuchten Bereiches“ zu rechnen.

Biotope nach § 24 a Naturschutzgesetz sind in diesem Bereich nicht feststellbar.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Da sich die Baugebietsfläche zur L 527 hin ohne Eingrünungen präsentiert, sollten am Rande der Gewerbebauflächen durch die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume entsprechende landschaftsgestalterische Elemente untergebracht werden.

Dabei ist die notwendige Freihaltung der Kurven und Anfahrtsicht für die L 527 und die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Bei hochstämmigen Bäumen kann dabei grundsätzlich angenommen werden, daß durch die Stammbereiche keine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse stattfinden wird.

Die Festsetzung von punktuellen Pflanzgeboten in diesem Bereich ist somit nicht als Widerspruch zur beabsichtigten Sichtfreihaltung anzusehen.

Die Wiesenbrache am nordwestlichen Rand des Baugebietes ist zu erhalten und durch nur einmalige Mahd im September die Entwicklung des Seggen- und Röhrichtbestandes zu fördern.

Nach Westen hin grenzen Wiesenbereiche mit intensiverem Streuobstbaumbestand an, so daß hier keine weitergehenden Eingrünungen erforderlich werden.

Die entstehenden Gebäude sollten ansprechend vertikal gegliedert und zum Teil begrünt werden. Entsprechende Festsetzungen sollten nach der Landesbauordnung als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die noch vorhandenen kleineren Krautgärten beim Einmündungsbereich in die L 527 sollten wegen der Luftschadstoffbelastung im Bereich der Parkplätze und L 527 aufgegeben und in einen kleinen öffentlichen Park umgewandelt werden.

Auch hier ergibt sich die Möglichkeit zur hochstämmigen oder bodendeckenden Begrünung.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach Wertung des vorhandenen Bestandes der angrenzenden Nutzungen und der beabsichtigten Unterbringung nicht störender Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe wird das Baugebiet als gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt. Die Kfz-Reparaturwerkstatt ist als ein das Gebiet (Gemeinde und Umfeld) versorgender Handwerksbetrieb gemäß § 5 Abs. 1 einzustufen und somit in einem Dorfgebiet ausdrücklich zulässig.

Hierbei wurden auch die Ergebnisse eines zuvor bereits genannten Gutachtens zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Haupterwerbslandwirtes berücksichtigt.

Durch die Festlegung eines Dorfgebietes wird den Belangen der Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzungen im maximal möglichen Maß Rechnung getragen.

Bei der Erarbeitung des neuen abgeänderten Nutzungskonzeptes mit gegliedertem Dorfgebiet wurde sowohl der betroffene Landwirt als auch das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur mit einbezogen.

Die Gliederung des Dorfgebietes erfolgt nach der Art der zulässigen Nutzungen.

Im Wesentlichen war dabei sicherzustellen, daß die Entwicklung des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes nicht durch mögliche Wohnnutzungen beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund werden im Dorfgebiet₃ **MD₃** keine Wohnungen (selbst im Zusammenhang mit der Landwirtschaft oder einer Gewerbenutzung) zugelassen.

Die getroffene Festsetzung zur Dorfgebietsgliederung mit bereichsweisem Ausschluss von Wohnnutzungen und die höhere Belastbarkeit des Umgebungsfeldes aus immissionsrechtlicher Sicht wird als ausreichende Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes angesehen. Durch diese Planung wird sichergestellt werden, daß keine Wohnbebauung näher an die Betriebsfläche heranrückt, als dies bereits durch die bestehenden Nutzungen entlang der Hauptstraße gegeben ist.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten Bauweisen vorhandener Baustrukturen und nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen wurden die Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 und die Geschoßflächenzahlen zwischen 0,8 und 1,0 festgesetzt.

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse allgemein zulässig. Der angrenzende Bestand und die sich aus der Topographie ergebende Gebäudeentwicklung wurde berücksichtigt.

Zusätzlich wurde die max. Trauf- und Firsthöhe über dem bestehenden natürlichen Gelände auf ein dem Ortsbereich angepaßtes Maß begrenzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird die offene Bauweise, eine von der offenen Bauweise abweichende, die Gebäudelängen bis 80 m zulässt, festgesetzt.

Für das Scheunengebäude auf Flurstück-Nr. 1 besteht Bestandsschutz. Bei einem Abbruch mit nachfolgender Wiederbebauung sind die laut LBO erforderlichen Grenzabstände der offenen Bauweise (mind. 2,5 m) einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Einschränkungen für Garagen wurden nicht getroffen.

Die Stellung der Gebäude soll sich an den Baugrenzen orientieren. Die Hauptgebäudeausrichtung und Firstrichtung wird dabei nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

8.4 NACHRICHTLICH ZU ÜBERNEHMENDE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

Auf Wunsch von zwei Fachbehörden wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher nicht bekannter Bodenfunde und zum Verhalten bei der Feststellung von Bodenbelastungen oder Altlasten in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze an der L 527 wurde ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nach der Landesbauordnung wurden für das Baugebiet im wesentlichen Bestimmungen zur äußeren Gestaltung, Dachform und Dachneigung sowie Einfriedigungen aufgenommen. Ziel dieser Festsetzungen soll es sein, eine farblich zurückhaltende Fassadengestaltung vorzugeben und bei der Dachform und Dachgestaltung ortsbildstörende Elemente zu vermeiden.

Die ausnahmsweise zugelassenen Flachdächer im gewerblich genutzten Bereich werden nur gestattet, wenn die Dachflächen extensiv begrünt werden.

Eine Begrünung von Wandflächen wurde ebenfalls Gegenstand der Festsetzung. Hierdurch soll die Einbindung der Gebäudesubstanz in das Landschaftsgefüge verbessert werden.

Die Einfriedigungshöhe wurde begrenzt. Gleichzeitig wurde festgesetzt, daß nur sogenannte, offene Einfriedigungen, die sich transparent darstellen, zugelassen werden.

Für das Gesamtgebiet wurde die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen festgelegt.

Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze auf privaten Flächen mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung über 50 qm zu schaffen. Hiermit soll auch sichergestellt werden, daß die Zufahrt zu Gewerbeflächen über diesem kurzen Straßenstich durch ruhenden Verkehr nicht übermäßig behindert wird.

10. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 257,0 bis 269,0 m ü.NN.

Gesamtfläche des Plangebietes

2,49 ha

Davon ab :	
- Verkehrsfläche	0,13 ha
- Öffentliche Grünfläche der Wiesenbrache	0,11 ha
- Öffentliche Grünfläche der Parkanlage	0,05 ha
- Verkehrsgrün	0,04 ha
Nettobauland	2,16 ha
Davon :	
- Dorfgebiet ₁	1,29 ha
- Dorfgebiet ₂₋₃	0,87 ha

Im Baugebiet können insgesamt fünf gewerblich nutzbare Grundstücksareale gebildet werden. Drei Grundstückszonen sind dabei bereits baulich genutzt.

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

Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist das geplante Vorhaben wegen der Geringfügigkeit der Flächengrößen nicht UVP-pflichtig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Gebietes unterschreitet den angegebenen Wert von 20.000 qm, auf dem die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung erforderlich wäre.

12. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN, EINGRIFF UND AUSGLEICH NACH § 21 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem Entwurfskonzept, das schon im Jahre 1990 aufgestellt wurde und Grundlage der Genehmigung des bereits ortsansässigen Verbrauchermarktes war.

Aufgrund der im Verlauf des Verfahrens abzuklärenden und abzuwägenden Problemstellung mit einem angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb hat sich der Vollzug und damit auch die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes immer wieder verzögert.

Zur Bewertung des Eingriffs und erforderlichen Ausgleichs wurde bereits im Juni 1997 ein einfacher Grünordnungsplan erstellt, in dem der Bestand bewertet und Möglichkeiten Minderung des Eingriffs und des Ausgleichs aufgezeigt wurden. Im Laufe des Verfahrens wurde er an das sich ändernde Plangebiet angepasst.

Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen und führten zur Festsetzung von punktuellen Pflanzgebieten, der Entwicklung zweier Ausgleichsflächen mit extensiver Bewirtschaftung im Geltungsbereich.

Der sich aus der zusammenfassenden Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergebende Flächenbedarf für eine vollständige Kompensation in Höhe von 1,129 ha kann nur zum Teil mit 0,257 ha im Geltungsbereich erbracht werden.

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind notwendig.

Die Gemeinde Billigheim wird entsprechende Maßnahmen auf drei gemeindeeigenen Grundstücken durchführen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt wird abgeschlossen.

Damit wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht.

Im Geltungsbereich liegen zwei nach §24a Naturschutzgesetz geschützte Biotope.

Im Westen das Biotop „Sumpseggenried am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach“, Biotop-Nr. 6621-225-0390, ein aus drei Teilflächen bestehendes Feuchtbiotop.

An der südwestlichen Grenze, ins Gebiet hineinragend, das Biotop „Feldhecke am westlichen Ortsrand von Sulzbach“, Biotop-Nr. 6621-225-0389.

Die Biotope liegen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung der Biotope ist nicht zu erwarten, vielmehr wird durch die große festgesetzte Pufferfläche eine Verbesserung erreicht.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

Wegen der Lage der neu hinzu gekommenen Bauflächen in Nähe zu einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb war eine umfassende Bewertung der Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich. Hierzu wurde ein Gutachten mit Datum vom 23.05.2003 erstellt.

Als Ergebnis der Gesamtbewertung wurde entgegen einer früheren Festsetzung als gegliedertes Gewerbe- und Mischgebiet insgesamt eine gegliederte Dorfgebietsnutzung unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes festgelegt. Gemäß § 5 der BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nun vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Bei der Gliederung wurden die Umgebungsnutzungen zum Teil beschränkt, so dass keine neu hinzu kommenden Konflikte, beispielsweise von Wohnnutzung zur landwirtschaftlichen Nutzung zu befürchten sind.

Im bisher nicht bebauten Umfeld rückwärtiger Grundstücksflächen wurden deshalb bewusst private Grünflächen als Gartenflächen festgesetzt und von Wohnbebauungen als „Lückenschluss“ auszuschließen.

Gegenstand der Begutachtung war auch die Fragestellung der Anordnung und technischen Ausstattung eines notwendigen Güllebehälters. Dieser ist gemäß dem Ergebnis auf der baulich nutzbaren Fläche des MD₁ in gedeckter Ausführung unterzubringen.

Das Gutachten wird als Abwägungsmaterial Anlage Nr. 5 des Bebauungsplanes.

14. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau aller notwendigen Anlagen sichergestellt.

14.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Zur Verkehrserschließung wurde ein ca. 100 m langer Stichweg ausgebaut. Dieser Weg hat eine Breite von 6 m, einen einseitigen Gehweg von 1,50 m und einen Schrammbord von 0,50 m.

Die Anbindung erfolgt unmittelbar an die L 527. Ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich sind vorhanden bzw. durch eine Festsetzung gesichert. Da eine spätere Erweiterung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurde am Ende der Erschließungsstraße eine entsprechend breite Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Die Bewirtschaftung eines rückwärtig angrenzenden Gartengrundstückes wurde durch Ausweisung eines Gartenzugangs sichergestellt.

14.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gebietes ist im Rahmen der bereits vollzogenen Teilerschließung durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz sichergestellt worden.

Eine das Gebiet durchquerende Hauptversorgungsleitung zum Hochbehälter wurde mit einem entsprechenden Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das Gebiet ist ein ausreichender Wasserdruck vorhanden. Eine ordnungsgemäße Gebietsversorgung ist sichergestellt.

14.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgte durch Anschluß der Kanalleitung an das bestehende Ortsnetz. Eine bereits vorhandene Wasserleitung wurde ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen und ein entsprechendes Leitungsrecht festgelegt. Unbelastete Niederschlagswässer aus Dachflächen sind am Westrand des Gebietes über eine Wiesenmulde in den Vorfluter einzuleiten.

14.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Eine das Gebiet überspannende 20 KV-Freileitung wurde im Plan dargestellt. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die hier notwendigen Abstandsbestimmungen aufgenommen. Bauflächen sind davon jedoch nicht berührt.

14.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes ist bereits weitgehend vollzogen

Aufgestellt :

Billigheim, den 20.07.2004

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 20.07.2004 überein.**

Billigheim, den 23.07.2004

Der Bürgermeister :

(Siegel)

.....