

## B E G R Ü N D U N G

=====

BEBAUUNGSPLAN: HEUÄCKER  
GEMEINDE : BILLIGHEIM  
ORTSTEIL : SULZBACH

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

## 1.1 LAGE

Die Gemeinde Billigheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und zählt nach der Aussage des Landesentwicklungsplanes 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 Verwaltungsraum ist Teil der Region Unterer Neckar und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

## 1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil Sulzbach ist Wohngemeinde mit gewerblichem Besatz und Landwirtschaft.

Die Standortgunst für das Wohnen wird in erster Linie durch die Nähe zum Elzmündungsraum bestimmt.

## 1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Fläche von 49,07 qkm. Mit Stand vom 31.03.1987 weist die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 5.499 EW auf. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 112 EW je qkm. Diese Zahl liegt etwas über dem Landesdurchschnitt für ländliche Räume von 106 EW je qkm.

Der Ortsteil Sulzbach hat mit Stand vom 31.03.1987 1.591 EW.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband "Schefflenztal" verfügt über einen mit Datum vom 24.02.1984 genehmigten Flächennutzungsplan.

Inhalt und Aussagen des Flächennutzungsplanes sind auf die Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplanes abgestimmt.

Wegen der Größe des Baugebietes wurde bereits im Flächennutzungsplan eine Aufgliederung in drei (I - III) Realisierungsabschnitte dargestellt.

### 2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abweichungen vom Flächennutzungsplan bestehen bezüglich der Bauflächenausweisung nicht.

Da durch erhebliche zeitliche Verzögerungen bei der Abwicklung der Flächennutzungsplanung die notwendige Inangriffnahme der Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes seit Jahren verschoben werden mußte, besteht ein großer Nachholbedarf. Aus diesem Grund wurde, auch in Übereinstimmung mit der Genehmigungsbehörde, der im Flächennutzungsplan dargestellte Realisierungsabschnitt I + II als ein Planungs- und Bauabschnitt zusammengefaßt.

## 3. ERFORDERLICHKEIT

---

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Ortsbereich von Sulzbach ergibt sich aus der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen und dem aus den zuvor genannten Gründen entstandenen Nachholbedarf.

Da für die Bauinteressenten zur Zeit kein Baugelände mehr zur Verfügung steht, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet "Heuacker" zu überplanen.

## 4. BEDARFSERMITTLUNG

---

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthalten. Die Flächenausweisung ist dem Bedarf des anstehenden Planungszeitraumes angepaßt.

## 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

---

Durch diesen Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan "Bockacker II", genehmigt am 16.06.1978, berührt. Die zeichnerischen Festsetzungen sind dabei so zu ändern, daß die Anbindung einer Erschliessungsstrasse für das Baugebiet "Heuacker" an den Fernichweg möglich wird. In der davon betroffenen Teilfläche werden die zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Heuäcker" neu festgesetzt.

## 6. LAGE DES BAUGEBIETES

---

### 6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet "Heuäcker" liegt am nördlichen Ortsrand von Sulzbach.

### 6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Gebiet ist allseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. Südlich grenzt ein Feuchtgebiet, das als flächenhaftes Naturdenkmal verordnet werden soll, an.

Durch die beabsichtigte Freihaltung von Talauenbereichen, wegen ihrer Bedeutung für das Kleinklima, beträgt der Abstand des Baugebietes zum Wohngebiet "Bockacker" 50 - 60 m, der Abstand zum Ortsetterbereich 80 - 150 m.

### 6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt auf einem nach Süden und Osten geneigten Hang, der durch zwei Talauenbereiche begrenzt ist. Nach Süden erstreckt sich das Baugebiet nahezu bis zum Talauenbereich, wobei durch das vorgelagerte Feuchtgebiet eine natürliche Entwicklungsgrenze gesetzt ist. Nach Osten wird die bebaubare Zone durch die Oberkante einer steileren Böschung vorgegeben.

## 7. GESTALTUNG

---

### 7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altort von Sulzbach hat eine auffallende Längsausdehnung durch die historische Bebauung entlang der Hauptstrasse, die den Eindruck eines Strassendorfes entstehen läßt. Bei näherem Hinsehen handelt es sich doch auch hier um die Ortsstruktur eines Haufendorfes mit landwirtschaftlichen Gehöftegruppen.

Neubaugemeinschaftsflächen haben sich im wesentlichen, mit deutlichem Abstand vom Altortbereich, im Norden und Osten des Ortes entwickelt. Durch diese Abstände ist die Einbettung des Dorfkerns in die Landschaft durch Streuobstbaumbestände auch heute noch recht gut erhalten.

Im Altortbereich dominiert das steile Dach, wobei die Gebäude im Sockel oftmals aus Natursteinen, im Obergeschoss mit Fachwerkausbildungen anzutreffen sind.

In den neuen Baugebieten überwiegt das flacher geneigte Satteldach, mit Dachneigungen zwischen 25 - 40°.

## 7.2 LANDSCHAFT

Das Baugebiet wird auf allen Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. von bewachsenen Hangflächen und einem Feuchtgebiet umschlossen.

Von den zuständigen Fachbehörden wurde die Freihaltung der Talauenbereiche, des Feuchtgebietes und der Hangzonen begrüßt und die dabei entstehende Zäsur der Siedlungsflächen als positives Landschaftsgestaltungselement dargestellt. Am Westrand des Baugebietes grenzt ein Feldweg an. Da die Flächen hier überwiegend als Ackerland genutzt sind, ist ein Baumbestand an dieser Stelle nicht vorhanden.

## 7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Zur Anpassung der Gebäudeform an die Bebauung des Altortbereiches, zu dem eine Sichtverbindung besteht, sollen wieder steilere Dächer ermöglicht werden. Die Obergrenze der Dachneigung wird dabei auf 45° angehoben. Dies soll auch für Nebengebäude und Garagen gelten.

Zur Dachdeckung sollen nur kleinformatische, ziegelrote bzw. bräunliche Materialien zugelassen werden.

Soweit möglich, soll der vorhandene Bewuchs erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um die Obstbaumbestände am Südrand des Baugebietes und um den Hangbewuchs zwischen dem östlichen Gebietsrand und der angrenzenden Talaue, der in einem steileren Böschungsbereich steht.

Durch zusätzliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen muß die Einbindung der neu entstehenden Bausubstanz in die Landschaft gesichert werden. Hier sind im besonderen am West- und Nordrand Anpflanzungen vorzunehmen.

## 8. FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes am Südrand des Bebauungsplanes war erforderlich, um den hier über die Talaue hinweg angrenzenden gewerblich genutzten Bauflächen, wegen der Immissionsbelastungen, Rechnung zu tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Mischgebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung ebenfalls nicht Bestandteil der Planung.

### 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise wurden nach rechnerischer Wertung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen von 0,3 - 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,5 - 0,7 ermittelt und festgesetzt.

Überwiegend sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Am Westrand, im Bereich der mäßiger geneigten Hangzonen, wurde zur Sicherung eines harmonischeren Übergangs zur freien Landschaft nur noch ein Vollgeschoss zugelassen.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die max. Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, festgelegt.

### 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen wurden die offene Bauweise und die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgelegt. Dieser Festlegung liegt zugrunde, ein gut durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, das durch keine grösseren zusammenhängenden Gebäudekomplexe negativ geprägt werden könnte.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die laut Gestaltungsplan beabsichtigte Staffelung ist dabei aufgegriffen.

Bis auf zwei Bereiche am nördlichen Ende des Baugebietes ist auf die Festsetzung von Baukörperstellungen verzichtet worden. Hier soll durch die Querstellung der Baukörper zur Strassenachse das Baugebietsende dokumentiert werden.

### 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die Örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für die Dachdeckung und Fassadenbereiche aufgenommen.

So sind zur äusseren Fassadengestaltung nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zugelassen.

Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausführung zulässig und auch in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Es wurden nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung wird von 25 - 45° begrenzt.

Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Strassenhöhe nicht überschreiten. Entlang von Verkehrsflächen werden für Einfriedigungen nur Holzzäune oder Naturhecken zugelassen.

### 8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Da das Baugebiet teilweise in der Wasserschutzzone III a liegt, wurde die Abgrenzung dieser Wasserschutzzone in das Baugebiet übernommen. Die Einschränkungen für das Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind zu beachten.

Weiter wurde nachrichtlich ausserhalb des Geltungsbereiches das geplante flächenhafte Naturdenkmal "Fernichwiesen" dargestellt.

9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes	:	von 253,0 - 282,0 m ü.NN
Gesamtfläche des Plangebietes	:	7,235 ha
Davon ab :		
Landwirtschaftliche Nutzfläche	2,168 ha	
Gräben mit Böschungen	0,185 ha	
Äussere Erschliessungsstrasse	0,090 ha	
Verkehrsgrün entlang der äusseren Erschliessungsstrasse	0,042 ha	
Feldwege	0,146 ha	
Gartenflächen	<u>0,144 ha</u>	
Insgesamt ab :	2,775 ha	

Es verbleibt eine Brutto-Baulandfläche von : 4,46 ha

Davon I. Bauabschnitt 3,165 ha

Abzüglich :

- Verkehrsfläche	0,292 ha
- Verkehrsgrün	0,042 ha
- Entwässerungsgraben	<u>0,026 ha</u>

Summe : 0,360 ha = 11,4 %

Nettobauland I. Bauabschnitt : 2,805 ha

Anzahl der Bauplätze : I. Bauabschnitt = 17

Durchschnittliche Bauplatzgrösse : I. Bauabschnitt = 758 m<sup>2</sup>

Bruttobauland II. Bauabschnitt 1,295 ha

Abzüglich :

- Verkehrsfläche	0,130 ha
- Verkehrsgrün	0,057 ha
- Entwässerungsgraben	<u>0,012 ha</u>

Summe : 0,200 ha = 15,4 %

Nettobauland II. Bauabschnitt : 1.095 ha

Anzahl der Bauplätze : II. Bauabschnitt = 14

Durchschnittliche Bauplatzgrösse : II. Bauabschnitt = 769 m<sup>2</sup>

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

Gesamtbereich : 61 WE

Angenommene Belegungsdichte je Wohneinheit = 3 EW je WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha-Bruttobauland Gesamtbereich

$$\frac{61 \times 3}{4,46} = 41 \text{ EW je ha}$$

Die im ländlichen Raum anzustrebenden 30 EW je ha Bruttobauland wurden durch die Planung sogar noch überschritten.

## 10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Durch die exponierte Lage des Baugebietes innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen, die zumindest am Nord- und Westrand keinen Bewuchs aufweisen, sind Bepflanzungsmassnahmen für die Randeingrünung erforderlich.

Hierzu sind im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von grosskronigen Laubbäumen festgelegt, die sich im wesentlichen auf diesen Bereich beschränken.

Der vorhandene Bewuchs innerhalb der starken Böschung, am Ostrand des Gebietes, ist mit Erhaltungsbindung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Strassenbegrünung sind mehrere Standorte für Einzelbäume festgesetzt. Hierbei soll die beabsichtigte, verkehrsberuhigte Ausgestaltung des Strassenraumes die Möglichkeit zur Unterbringung kleinkroniger Bäume schaffen. Eine entsprechende zeichnerische Darstellung ist in die Planunterlagen aufgenommen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Randeingrünung, die Festlegung von Standorten zur Strassenraumgestaltung und die Bindung zur Erhaltung von bestehendem Bewuchs dürfte ein ausreichender Besatz zur Eingrünung des Baugebietes gegeben sein.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Wegen der Nachbarschaft zum Altortbereich mit bestehenden Gewerbebetrieben war der Südrand des Baugebietes als Mischgebiet festzusetzen. Hier sind Auswirkungen der gewerblichen Nutzung zu erwarten. Das Wohngebiet selbst hat Abstände von ca. 150 m zu den Gewerbebereichen; sie sind als ausreichend anzusehen.

## 12. ERSCHLIESSUNG

---

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

### 12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschliessung des Baugebietes erfolgt über die Anbindung an den Fernichweg. Hierzu ist eine äussere Erschliessungsstrasse von ca. 120 m Länge erforderlich.

Diese Strasse erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. In gleicher Weise wird auch das Mischgebiet erschlossen.

Die übrige Baufläche soll entweder als verkehrsberuhigter Bereich oder als geschwindigkeitsreduzierte Zone (30 km/h-Bereich) erschlossen werden. Über die hierzu notwendigen strassengestalterischen Massnahmen wurde bereits eine Detailuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist im wesentlichen im Bebauungsplankonzept enthalten (Bepflanzungsstandorte, Pflasterstreifen).

Am Ende der "Haupterschliessungsstrasse" ist eine Wendeanlage mit 16,0 m Breite vorgesehen. Die Bauflächen am westlichen Rand werden durch eine Ringstrasse, die ebenfalls verkehrsberuhigt gestaltet werden soll, und drei kürzere Stichwege erschlossen.

Am Ende der letzten Stichstrasse und der Erschliessungsstrasse im Mischgebiet sind Fusswegverbindungen zum westlich angrenzenden Feldweg vorgesehen.

Die bestehenden Feldwege werden an das Strassennetz angebunden.

## 12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz sicherzustellen. Bis auf die drei kurzen Stichstrassen ist die Ausbildung von Ringleitungen vorgesehen. Hierzu ist am Ende des Baugebietes eine Querverbindung zum Fernichweg herzustellen.

Ein ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

Die Speicherkapazität des Hochbehälters liegt bereits im Grenzbereich und muss in absehbarer Zeit erweitert werden.

Zur Verbesserung der Gesamtversorgung, insbesondere der Druckerhöhung in höheren Ortslagen, wird dabei ein Hochbehälterneubau sicher nicht zu umgehen sein.

Das Baugebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III. Die entsprechenden Bestimmungen wurden als nachrichtliche Festsetzungen übernommen.

## 12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch Anschluss an den Sammelkanal zur Verbandskläranlage sicherzustellen.

Da im Zusammenhang mit dieser Erschliessungsmassnahme auch eine notwendige Entlastung aus dem Bereich des Fernichweges ausgebaut werden soll, ist die Überarbeitung des OE-Entwurfes dringend erforderlich. Diese Entwurfsbearbeitung wird in Auftrag gegeben, wobei die Teilbereiche "Bockacker" und "Heuäcker" vordringlich bearbeitet werden sollen.

Zur Ableitung der Oberflächenwässer wird am Westrand des Baugebietes, parallel zum Feldweg, ein Entwässerungsgraben angelegt. Dieser Graben soll in das Feuchtgebiet "Fernichwiesen" eingeleitet werden.

#### 12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.

Ein erforderlicher Trafo-Stationsplatz wurde im Bereich des ersten öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen.

#### 12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes soll durch ein Umlegungsverfahren gesichert werden.

#### 12.6 KINDERSPIELPLATZ

Da nördlich angrenzend in der Tallage ein gross angelegter Kinderspielplatz für den Gemeindebereich vorhanden ist, erübrigt sich die Anlage eines baugebietsbezogenen Spielbereiches.

### 13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

#### 13.1 KOSTENVORANSCHLAG

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

#### 13.2 STRASSENBAU

I. Bauabschnitt - Äussere Erschliessung	80.000,-- DM
Gebietserschliessung	660.000,-- DM
II. Bauabschnitt	<u>214.000,-- DM</u>
Gesamte Strassenbaukosten :	<u>954.000,-- DM</u>

13.3 KANALISATION

Äussere Erschliessung	75.000,-- DM
Erschliessung Bauabschnitt I	220.000,-- DM
Erschliessung Bauabschnitt II	<u>90.000,-- DM</u>
Gesamte Kanalisationskosten :	<u>385.000,-- DM</u>

13.4 WASSERVERSORGUNG

Äussere Erschliessung (Ringleitung im II. BA)	60.000,-- DM
Erschliessung I. Bauabschnitt	200.000,-- DM
Erschliessung II. Bauabschnitt	<u>70.000,-- DM</u>
Gesamte Wasserversorgungskosten :	<u>330.000,-- DM</u>

13.5 BAULANDUMLEGUNG 50.000,-- DM

GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIESSUNG U. BODENORDNUNG :  
1.719.000,-- DM

=====

Die äusseren Erschliessungskosten für Strassenbau, Kanal und Wasserversorgung belaufen sich voraussichtlich auf 215.000,-- DM.

13.6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE BILLIGHEIM

Aufgrund der recht hohen Aufwendungen für äussere Erschliessungsmassnahmen, des 10%igen Anteils an den Strassenbaukosten und der durch die Satzung nicht gedeckten Aufwendungen für Ortsentwässerung und Wasserversorgung, wird sich der Gemeindeanteil bei der Gesamterschliessung auf ca. 350. - 400.000,-- DM belaufen. Dies sind ca. 20 % der Gesamtherstellungskosten.

Der von der Gemeinde zu übernehmende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit in den Gemeindehaushalt eingestellt.

Aufgestellt :

Billigheim, den **23. Juli 1987**

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

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

Genehmigt gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BauGB

Mosbach, den 01.10.87

Landratsamt

