

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE
ORTSTEIL

MÜHLBACHER PFAD
BILLIGHEIM
SULZBACH

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE

1.1 LAGE

Die Gemeinde Billigheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und ist gemäß Aussage des Landesentwicklungsplanes den strukturschwachen ländlichen Räumen zuzuordnen.

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“ und mit dem Mittelbereich Mosbach verbunden.

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 31.12.1995 weist die Gesamtgemeinde eine Bevölkerung von 5.800 EW und der Ortsteil Sulzbach von 1.752 EW auf.

Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 119 EW je qkm.

Der Ortsteil Sulzbach hat zwischenzeitlich 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.

Inhalt und Aussagen dieses Planes sind auf die Ziele der Landesentwicklung und Regionalplanung abgestimmt.

2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Baugebiet ist im derzeit noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Auf der Verbandsebene wurde bereits am 19. Oktober 1987 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen, nachdem schon zum damaligen Zeitpunkt erkennbar war, daß die Wohnbauflächenreserven nicht mehr lange ausreichen.

Am 22.08.1990 fand eine 1.Behördenanhörung zur Flächennutzungsplanfortschreibung auf der Verbandsebene statt.

Am 13.04.1994 erfolgte eine detaillierte Behördenanhörung von Seiten der Gemeinde Billigheim über alle bereits zur konkreten Planung vorgesehenen neuen Bauflächen. Bei dieser Behördenanhörung wurde auch ein städtebauliches Gesamtkonzept für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sulzbach dargelegt.

Dieses Entwicklungskonzept umfaßte die Gebiete „Billigheimer Höhe“ und „Mühlbacher Pfad“ und stellt gleichzeitig den Abschluß der Wohnbauflächenentwicklung am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Sulzbach dar.

In einer umfassenden Begründung wurde die Notwendigkeit zur Entwicklung eines Gesamtkonzeptes dargelegt, das in erster Linie durch die Erfordernisse zur Schaffung von Siedlungsrandeingrünungen und Ausgleichsflächen bestimmt war.

Im Grundsatz wurde bei diesem Behördenanhörungstermin Einigung über die Größenordnung einer möglichen Gebietsausweisung erzielt, wobei empfohlen wurde, eine bedarfsorientierte Flächeneinteilung vorzunehmen.

Auf der Verbandsebene wurde zwischenzeitlich die Diskussion um zukünftige Bauflächenausweisung zum Abschluß gebracht und der Beschluß zur Einleitung eines nochmaligen Behördenanhörungstermins gefaßt. Das Baugebiet „Mühlbacher Pfad“ wurde in einer Größe von insgesamt 13,7 ha (einschließlich Ausgleichsflächen) in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen.

Im Rahmen der Planoffenlegung zum Baugebiet „Mühlbacher Pfad“ wurde ein sogenanntes Parallelverfahren mit Behördenanhörung zum Flächennutzungsplan und Teillandschaftsplan des Ortsteiles Sulzbach durchgeführt.

Die Gemeinde geht unter Wertung der bisherigen Erörterungsergebnisse und eines ergänzenden Behördenanhörungstermines vom 30.10.1996 davon aus, daß nun ein Stand in der Flächennutzungsplanfortschreibung erreicht ist, nachdem vom Entwicklungsgrundsatz für dieses Baugebiet, aufgegliedert in drei Erschließungsabschnitte, auszugehen ist.

Wegen der Notwendigkeit, am zukünftigen Siedlungsrand Ausgleichsmaßnahmen für dieses Baugebiet festzusetzen, wird eine Genehmigung des Gesamtbereiches erforderlich. Für den 1.Bauabschnitt ist dabei dringender Wohnungsbedarf geltend zu machen, da sich keinerlei Baulandreserven mehr in Sulzbach befinden.

2.1 ABWEICHUNG VOM REGIONALPLAN

Ein Teilbereich des geplanten Baugebietes liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft, in dem nach Plansatz 3.3.2.3 die Landwirtschaft Nutzungsvorrang besitzt.

Unvermeidbare Inanspruchnahmen für nicht landwirtschaftliche Nutzungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit möglich durch Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung der verbleibenden Feldflur auszugleichen.

Im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Bauflächenentwicklung in Sulzbach abschließend untersucht. Es ergaben sich hierbei keine Alternativstandorte für eine städtebaulich sinnvolle Abrundung bzw. Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Das vorliegende Baugebiet berücksichtigt die übergeordneten Planaussagen des Teillandschaftsplanes und der Flächennutzungsplanfortschreibung.

Die Größe der Wohnbaufläche wurde unter Zugrundelegung von Entwicklungsdaten bestimmt, die mit dem Regionalverband und den Aussagen des Regionalplanes abgeglichen wurden.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche, aufgeteilt in drei Erschließungsabschnitte, ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaufläche unvermeidbar und beschränkt sich auf das rechnerisch ermittelte Mindestmaß.

Unter Beachtung topographischer und erschließungstechnischer Gegebenheiten wurden dabei einzelne Erschließungsabschnitte bestimmt und rechtsverbindlich festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung soll der anfallende Mutterboden zur Bodenverbesserung ungünstigerer landwirtschaftlicher Standorte verwendet werden. Die notwendigen Flächenbestimmungen für das Aufbringen dieser Böden wird im Einvernehmen mit dem Landwirtschaftsamt und einzelnen Landwirten bei der Erschließung erfolgen.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Da für die große Zahl von Bauinteressenten zur Zeit kein Baugelände mehr zur Verfügung gestellt werden kann, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die noch vorhandenen freien Bauplätze befinden sich nicht mehr Verfügungsbereich der Gemeinde. Sie wurden in der Regel mit Bauverpflichtung an Bauinteressenten veräußert.

4. BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf für Wohnbauflächen wurde im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs waren zwei Faktoren bestimmend.

1. Zunahme der Wohnbevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Geburten und Sterbefälle sowie durch Wanderungsgewinne.
Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird von einem Stillstand ausgegangen; bei der Wanderungsbewegung wird ein jährlicher Wanderungsgewinn von 0,8 % angesetzt, der sich auch aus der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre mit insgesamt 10,4 % Einwohnerzuwachs nachweisen läßt.
Das Einwohnerziel für den Ortsteil Sulzbach wurde dabei auf ca. 2.100 EW vorgegeben.

2. Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner.

Hier geht die Gemeinde im Zeitraum der nächsten 15 Jahre ebenfalls von dem im Regionalplan bereits genannten Zuwachswert von 3,5 qm je Einwohner aus. Eine höhere Annahme erscheint nach Wertung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und teilweiser Stagnation im Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigt.

Unter Zugrundelegung dieser Eckwerte der Bedarfsermittlung ergab sich bei der Annahme von 110 qm je Wohnung und bei einer Wohnungsdichte von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz und bei einer mittleren Bruttobauplatzgröße von 725 qm ein Bauflächenbedarf von 10,2 ha für den Ortsteil Sulzbach im Zeitraum der nächsten 15 Jahre.

Dabei wurden die noch vorhandenen Bauplatzreserven von 11 Bauplätzen berücksichtigt. Mit einer Flächengröße von 10,9 ha Bruttobauland orientiert sich das ausgewiesene Baugebiet an diesem rechnerischen Bedarf.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan „Bockacker II“, genehmigt am 16.06.1978, im Bereich der Friedhofs- und Parkplatzflächen und am Ende des Bockackerweges berührt.

Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen werden dabei für diese Teilbereiche aufgehoben und im Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ neu festgesetzt.

Der Bereich der Planaufhebungen ist aus dem Aufhebungsplan ersichtlich.

6. LAGE DES BAUGEBIETES

6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Die auszuweisende Baufläche liegt am östlichen Ortsrand des OT Sulzbach und schließt an bestehende neuere Wohnbauflächen an.

6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Zur freien Landschaft hin sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorgelagert bzw. begrenzt ein größerer Gemeindewald die Siedlungsentwicklung.

Zum Ort hin grenzen bestehende Wohnbauflächen an.

Die Begrenzung der Baugebietsentwicklung ergibt sich durch die Waldrandlage, das bestehende Feldwegnetz und freizuhaltende Talmulden am südlichen und nordwestlichen Rand.

6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet befindet sich an einer Hangkuppe mit nordwestlicher, westlicher und südwestlicher Ausrichtung. Die Hangneigung beträgt im Mittel ca. 15 %. Im Nordwesten und Süden grenzen Talmuldenbereiche mit entsprechenden Gräben an das Baugebiet an.

Aus der Topographie ergeben sich günstige Verhältnisse bezüglich der Besonnung des Baugebietes.

7. GESTALTUNG

7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altort von Sulzbach weist eine auffallende Längsausdehnung entlang der Hauptstraße auf, die den Eindruck eines Straßendorfes entstehen läßt. Es handelt sich jedoch bei näherem Hinsehen um die Ortsstruktur eines Haufendorfes mit ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Gehöftegruppen.

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

Im Altortbereich dominiert das steile Dach; mit Gebäuden aus Natursteinsockeln, die im Obergeschoß teilweise Fachwerkausbildungen aufweisen.

In Neubaugebieten überwiegt das flacher geneigte Satteldach mit Dachneigungen zwischen 25 und 40° und einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise.

Das zur Bebauung vorgesehene neue Wohngebiet grenzt ausschließlich an Neubauflächen an, so daß historische städtebauliche Aspekte bei der Festsetzung von Gestaltungsbedingungen nicht besonders zu beachten sind.

Dennoch soll dem steileren Dach zukünftig wieder eine größere Bedeutung zugeordnet werden.

7.2 LANDSCHAFT

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich als Ackerbereich genutzt. Nur am Nordwestrand und südlich des Friedhofbereiches sind auch Wiesenflächen mit geringem Obstbaumbestand festzustellen. Genauere Angaben und Aussagen zu diesem Bereich befinden sich in der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan, auf den verwiesen wird.

7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Zur Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft und zur Ausgestaltung des teilweise als endgültig anzusehenden Siedlungsrandes sind umfassende Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

Diese bestehen zum einen in der Freihaltung reizvoller Teilstrukturen der Landschaft zu den angrenzenden Talräumen hin und in der sinnvollen Ergänzung des Landschaftsbildes durch extensiv genutzte Bereiche mit Streuobstbaumbeständen.

Bei den Dachformen sollten die steileren Dächer wieder in den Vordergrund rücken und auch für Garagen vorgesehen werden.

Zur Dachdeckung sollten nur kleinformative, ziegelrote bzw. bräunliche Materialien zugelassen werden.

Durch flächenhafte und punktuelle Pflanzmaßnahmen für großkronige Laubbäume auf den einzelnen Baugrundstücken sollte darüber hinaus für eine Durchgrünung dieser Hangfläche gesorgt werden.

Am Westtrauf des bestehenden Waldes wird wegen des von der Windrichtung her gegebenen geringen Gefährdungspotentials vorgeschlagen, den Waldabstand auf 25 m zu reduzieren, um die Baugrundstücke nicht zu groß werden zu lassen.

An der höchsten Stelle des Gebietes mit Ausblickbeziehung bis zum Katzenbuckel sollte eine Grünanlage als Spielplatz unter Beibehaltung des dort vorhandenen Baumbestandes eingerichtet werden.

Darüber hinaus bietet sich die Anpflanzung von Bäumen in Pflanzbereichen des Straßenraumes zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes an.

Zur umfassenden Darlegung der landschaftsplanerischen Aspekte ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zu diesem Baugebiet unumgänglich. Er wird Bestandteil des Plankonzeptes.

7.4 GESTALTUNGSPLAN

Der städtebauliche Leitgedanke zu diesem Baugebiet ist vom Grundsatz her die Unterbringung des freistehenden Ein- und Mehrfamilienhauses auf ausreichend groß bemessenen Grundstücken.

Zur Darstellung der möglichen Bebauung und zur Dokumentation der grundsätzlichen Überlegungen zur Platzierung von Gebäudebereichen, Staffelung und Raumkantenbildung wurde dem Bebauungsplankonzept ein Gestaltungsplan beigefügt, aus dem die zuvor genannten Gesichtspunkte zu ersehen sind.

Dieses Plankonzept war Grundlage der danach getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Bepflanzungszonen wurden dabei ebenfalls berücksichtigt.

8. FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanfortschreibung und den angrenzenden Baugebietsflächen 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.

Eine Teilfläche wird als öffentliche Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier ist die Unterbringung eines weiteren Kindergartens beabsichtigt, der im Hinblick auf die Einwohnerzunahme durch Wanderungsgewinne erforderlich wird.

Er wurde so plziert, daß er auch für die zu erwartende weitere Wohngebietsentwicklung im südlichen Anschluß an dieses Gebiet als zentral gelegen angesehen werden kann.

Die in dem Bebauungsplan erneut aufgenommene bestehende Friedhofsfläche und die Erweiterung werden als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Nutzungswidmung festgesetzt.

Die Erweiterung des Friedhofbereiches wurde rechnerisch bestimmt und auf eine max. Gesamtbevölkerungszahl von etwa 2.500 EW für den OT Sulzbach angesetzt.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten Bauweisen wurde nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,4, Geschoßflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,8 festgesetzt.

Im Baugebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig.

Am Südostrand wird zur Minderung der Gebäudehöhen zum Außenbereich hin die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß begrenzt, wobei auch eine deutliche Absenkung der Trauf- und Firsthöhen stattfindet.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wurden die max. Trauf- und Firsthöhen bezogen auf das natürliche Gelände zeichnerisch festgesetzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser und die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die Baugrenzen wurden dabei überwiegend als Blöcke zusammengefaßt.

Bis auf Randlagen des Baugebietes, an denen eine Traufständigkeit zum Außenbereich gewünscht wird, wurde auf die Festsetzung von Baukörperstellungen verzichtet. Diese sind dann allgemein senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für die Dachdeckung und die Fassadenbereiche aufgenommen.

Zur äußeren Fassadengestaltung sind dabei nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zulässig.

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen.

Die Dachneigung wird von 30 bis 48° für Wohngebäude freigegeben.

Für Garagen werden Dachneigungen ab 15° und begrünte Flachdächer mit einer Dachrandausbildung von mind. 40 cm Höhe gestattet.

Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche werden in ihrer Höhe begrenzt. Ebenfalls begrenzt wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke, um Geländeverunstaltungen zu verhindern.

Zur Vermeidung von Überlastungen des Verkehrsraums durch parkende Fahrzeuge wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Da halbe Werte aufzurunden sind, ergibt sich für Einfamilienhäuser dadurch eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen.

8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Auf Wunsch von zwei Fachbehörden wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Altlastbereiche und bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand dürften beide Bereiche im Baugebiet nicht anzutreffen sein.

8.6 SONSTIGE HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN

Die notwendigen Waldabstandsflächen und die Abstandsfläche zum Friedhof und dessen Erweiterung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend dokumentiert.

Dabei wurde teilweise ein reduzierter Waldabstand von 25 m am Westtrauf des Gemeindewaldes zugrundegelegt, da eine Gefährdung durch Windbruch ausgeschlossen werden kann. Dies geschah auch im Hinblick auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs je Grundstück.

Das zuständige Forstamt stimmte dieser abweichenden Regelung zu.

Der große Parkplatz zum Friedhofsbereich wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die diese Anlage umgebende Grünfläche als Parkanlage.

9. D A T E N ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 267,0 m bis 299,0 m ü.NN

Gesamtfläche des Baugebietes 13,69 ha

Davon ab :

- Ausgleichsflächen	0,83 ha
- Friedhof	0,73 ha
- Friedhoferweiterung	0,54 ha
- Grünanlage (Friedhofparkplatz)	0,25 ha
- Parkplatz am Friedhof	0,22 ha
- unbefestigter Gartenzugang	0,05 ha

Bruttobauland 11,07 ha

Davon ab :

- Verkehrsfläche	1,55 ha = 14,0 %
- Verkehrsgrün	0,16 ha = 1,5 %
- Spielplatz	0,09 ha = 0,8 %
- Öffentliche Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	0,17 ha = 1,5 %
Insgesamt :	1,97 ha = 17,8 %

Nettobauland 9,10 ha

Anzahl der Bauplätze

- im 1.BA	40
- im 2.BA	62
- im 3.BA	25

insgesamt : 127 Bauplätze

Mittlere Bauplatzgröße 717 qm

Hinweis :

Die relativ hohe mittlere Bauplatzgröße entstand durch die entlang des Waldes liegenden Baugrundstücke, die aufgrund der Abstandsbestimmungen überdurchschnittlich groß sind.

Belegungsdichte :

Der Berechnung wurden 3 EW je WE und 10 % Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohnungen sowie 1,5 Wohnungen je sonstigem Wohngebäude zugrundegelegt.

Daraus folgt :

12 Bauplätze x 4 WE	x 3 EW	=	144 EW
115 Bauplätze x 1,5 WE	x 3 EW	=	518 EW

Gesamtzahl der möglichen

Baugebietsbewohner : 662 EW

Belegungsdichte :

662 EW : 11,07 ha = 59,8 EW je ha

Die vom Landratsamt durch Aktenvermerk gewünschte Belegungsdichte von 60 EW je ha wird durch die Planung erreicht.

10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN, EINGRIFF UND AUSGLEICH NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der dem Gesamtkonzept als Anlage beigelegt ist.

Alle festsetzungsrelevanten Vorgaben des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan umgesetzt und als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als auch als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für die Bepflanzung dargestellt. Bis auf wenige Hinweise oder Vorschläge des Grünordnungsplanes, die nicht umsetzbar waren, wie z.B. der Verzicht auf Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer bzw. PVC, wurden diese weitestgehend wortgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Verfahren des Landes Niedersachsen angewendet, da hier alle Schutzgüter in die Betrachtung mit einbezogen werden und dennoch die Bewertung insgesamt auf der Abstraktionsebene des Bebauungsplanes bleibt.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen und ausgewiesenen Ausgleichsflächen kann der Eingriff gemäß der Darstellung des Grünordnungsplanes (Seite 16) vollständig ausgeglichen werden. Aufgrund der Einbeziehung der bereits vorhandenen Grünanlage im Bereich der Friedhofsparkplätze und einer beabsichtigten ökologischen Aufwertung ergibt sich sogar ein rechnerisches Überangebot an vorhandenen Ausgleichsbereichen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebietseingrünung, zum Ausgleich, zur Ausgestaltung des Straßenraumes und zur Vermeidung negativer Folgen von Versiegelung und Beleuchtung wurde nach Ansicht der Gemeinde den naturschutzrechtlichen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die Sicherstellung der Maßnahme erfolgt durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen oder durch grundbuchrechtlich gesicherte Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Nähe des Baugebietes befinden sich keine immissionssträchtigen Anlagen oder Betriebe. Das Gebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Wohngebiet selbst werden keine Nutzungen zugelassen, die zu Immissionskonflikten führen können.

Die mit der Unterbringung des Kindergartens im Nahbereich des Friedhofes möglichen, geringen Immissionskonflikte werden durch die zu erwartende schützende Lage des Gebäudes als gering eingestuft. Sollten sich bei der zukünftigen Nutzung hier Problemstellungen ergeben, ist eine Beschränkung des Spielens im Freien während einer Beerdigung sicher zu realisieren.

Es wird deshalb von einer konfliktfreien Immissionslage des Gesamtgebietes ausgegangen.

Die notwendige Friedhofsabstandsfläche von 25 m wurde berücksichtigt.

12. ERSCHLIESSUNG

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

12.1 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über unmittelbare Anbindungen an das gemeindliche Straßennetz. Es werden dabei überwiegend Erschließungsringe in Verkehrstrennung mit einseitigen Gehwegen gebildet.

Die Fahrbahnbreite beträgt dabei 4,75 m mit einer Entwässerungsmulde von 50 cm Breite. Der Gehweg hat eine Breite von 1,50 m, der gegenüberliegende Schrammbord von 0,45 m.

Zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit werden in diesem Bereich wechselseitige Baumstandorte am Straßenrand bzw. Einengungen mit Längsparkstreifen vorgesehen.

Von diesen Erschließungsringen gehen kurze Stichwege ab, die zur ergänzenden Verkehrserschließung beitragen. Diese Wege werden als Anliegerwege im Mischprinzip ausgebaut.

Die Straßenbreiten betragen hier zwischen 4,50 m und 5,25 m.

Bei einem etwas längeren Stichweg wird am Ende eine Wendeanlage vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 55 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Der bereits bestehende Friedhofsparkplatz wird geringfügig erweitert.

Bestehende Feld- und Waldwege werden an das Erschließungssystem angebunden.

Der Feldweg Flurstück-Nr. 5344 hat dabei zukünftig überwiegend Fußwegfunktion.

Entlang dieses Weges und im Bereich der Längsparkstreifen werden Zonen ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Dies betrifft auch das Feldwegsystem am Gebietsrand, das nicht zur Erschließung herangezogen werden darf.

Ergänzend hierzu war es bereichsweise notwendig, Einfahrten auf Grundstücke festzusetzen.

Am Nordwestrand des Baugebietes wird im Bereich einer bisher unbefestigten Feldwegtrasse eine Fußwegverbindung zum angrenzenden Freizeitbereich mit Tennisanlage vorgesehen.

Ein bestehender, unbefestigter Gartenzugang im rückwärtigen Bereich bereits bebauter Grundstücke wird wegen der Besonderheit der dort vorhandenen intensiven Gartennutzung beibehalten. Er ist nicht Bestandteil des Verkehrserschließungssystems des neuen Baugebietes.

12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann erst nach Erstellung des neuen Hochbehälters für den Gesamtbereich sichergestellt werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 1.BA kann aus der derzeitigen Versorgungssituation noch als gesichert angesehen werden.

Für das Baugebiet wird ein ergänzender Entwurf der Wasserversorgung aufgestellt und die ausreichende Versorgung entsprechend dokumentiert.

Nach der Errichtung des neuen Hochbehälter ist davon auszugehen, daß eine ausreichende Wasserversorgung für das Gesamtgebiet vorhanden ist.

12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes kann durch Anschluß an bestehende Gemeindekanäle sichergestellt werden.

Zur Zeit wird der Gesamtentwässerungsentwurf des Ortsteiles Sulzbach fertiggestellt, in dem dieses Baugebiet flächenhaft berücksichtigt wurde. In Teilbereichen wird dabei die getrennte Ableitung von Regenwasser zu den vorhandenen Vorflutern vorgesehen. Dies wird bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich vorliegenden AKP der entsprechende Detailentwurf für dieses Baugebiet erstellt.

Bei der Planung der Abwasseranlagen soll dabei noch überprüft werden, inwieweit eine stärkere Trennung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers aus den Dachbereichen vom allgemeinen Kanalsystem noch realisiert werden kann.

Hierzu wird auch empfohlen, Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen und in Zisternen zurückzuhalten.

12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.
Hierzu notwendige weitere Trafostationen wurden gemäß den Vorstellungen des Stromversorgers im Bebauungsplan festgesetzt.

12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes soll durch ein Umlegungsverfahren gesichert werden. Entsprechende vorbereitende Grundstücksverhandlungen werden bereits geführt.

12.6 KINDERSPIELPLATZ

Resultierend aus der Größe des Baugebietes wird in zentraler und topographisch reizvoller Lage am Waldrand eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgelegt. Der dort vorhandene großkronige Obstbaumbesatz soll dabei erhalten werden.

12.7 KINDERGARTEN

Aus der Gebietsgröße und der zu erwartenden späteren südlichen Erweiterung in das Gewann „Billigheimer Höhe“ hinein ergibt sich aus der Zunahme der Einwohner die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Kindergartengruppen.

Aus diesem Grund wurde an geeigneter, zentraler Stelle, die auch von der zukünftigen Baugebietserweiterung günstig erreicht werden kann, eine ausreichend große Fläche für diese Einrichtung ausgewiesen.

Aufgrund einer zur Zeit laufenden Untersuchung des bestehenden Kindergartens auf ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten kann eine nachträgliche Aufgabe des im Planentwurf enthaltenen Standortes nicht ausgeschlossen werden, sofern dort weitere Räume geschaffen werden können.

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

13.1 KOSTENVORANSCHLAG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als grobe Schätzung angesehen werden.

STRASSENBAU			
17.000 qm	zu	205,-- DM	ca. 3.500.000,00 DM
KANALISATION im Mischsystem			
1.820 m	zu	520,-- DM	ca. 950.000,00 DM
TRENNKANALISATION für Teilbereiche			
		Geschätzt	ca. 200.000,00 DM
WASSERVERSORGUNG			
1.900 m	zu	450,-- DM	ca. 850.000,00 DM
KINDERSPIELPLATZ			
			ca. 40.000,00 DM
<u>GESAMTAUFWAND DER ERSCHLIESSUNG :</u>			ca. 5.540.000,00 DM

Daraus errechnet sich ein voraussichtlicher Aufwand je qm der Wohnbaufläche von 5.540.000,-- DM : 89.300 qm = **62,-- DM je qm.**

Bei der Aufwandsbewertung blieben die Friedhofsfläche und der öffentliche Gemeinbedarfsbereich für den Kindergarten unberücksichtigt.

13.2 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE BILLIGHEIM

Um den recht hohen Anteil, der durch die nicht kostendeckenden Satzungen im Bereich Abwasser und Wasserversorgung entstehen dürfte, und um den 10%igen Anteil an den Straßenbaukosten weitestgehend abzufangen, beabsichtigt die Gemeinde nach dem freihändigen Erwerb der jeweiligen Bauabschnitte beim Verkauf der Bauplätze eine vollständige Umlegung des Erschließungs- und Planungsaufwandes.

Dieser Vorgang soll durch Erschließungsvereinbarungen geregelt werden.

Die Gemeinde geht deshalb davon aus, daß eine kostendeckende Weitergabe des Erschließungsaufwandes möglich wird.

13.3 HINWEISE ZU DEN ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTEN

Das Baugebiet wurde orientiert an die Bedingungen der Erschließung (Wasserversorgung) und an die Bedarfssituation in 3 Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Hierbei nimmt der 2.Erschließungsabschnitt den größten Flächenanteil ein.

Eine weitere Aufteilung bot sich aufgrund des geplanten Ringsystems in der Verkehrerschließung hier nicht an.

Nachfolgende Erschließungsabschnitte sollen immer dann realisiert werden, wenn vorausgegangene Abschnitte zu 70 % bebaut sind.

Diese Eigenbindung der Gemeinde an den konkreten Bedarf ist in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Aufgestellt :

Billigheim, den 18.02.1997

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

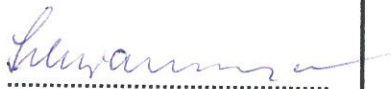
INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTRASSE 29-31, 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluß
des Gemeinderates vom 18.02.1997 überein.

Billigheim, den 21.02.1997

Der Bürgermeister :



Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 21. März 97

Landratsamt

