

Anlage : 1

Fertigung : 2

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Steinbrunnen 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 " Steinbrunnen II " befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan " Steinbrunnen." Dieser Plan wurde am 11. Okt. 1962 genehmigt. Im Rahmen der Neuaufstellung wird dieser Plan gänzlich aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes " Steinbrunnen II " ersetzt. Die Aufhebung und Neufestsetzung des Planes wurde durch folgende Punkte erforderlich :

- bei der Erschließung des Baugebietes wurde von den Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bebauungsplan abgewichen.
- die ausgewiesenen Baugrenzen lassen einen Anbau an die bestehenden Wohngebäude nicht zu. Da im vergangenen Jahr mehrere Baugesuche zur Erweiterung dieser Gebäude eingereicht wurden, war eine Überprüfung der festgelegten Baugrenzen erforderlich. Diese wurden in all den Grundstücksbereichen erweitert, wo die Grundstücksgröße eine größere überbaubare Grundstücksfläche zuläßt.

Zusammengefaßt kann gesagt werden, daß zur exakten Darstellung der Erschließungsanlagen (Straßen) und zwecks Erweiterung der vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche der Plan mit seinen baurechtlichen Festsetzungen aufgehoben und neu aufgestellt wird. Das alte Plangebiet " Steinbrunnen " ist als Teilbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes " Steinbrunnen II " anzusehen.

C. BAULEITPLANUNG

*3. Seite*  
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 " Steinbrunnen II " war es erforderlich, die Lage der ausgebauten Erschließungsstraßen und die vorhandene Bebauung und Grundstücksnutzung zu erfassen und diese im Lageplan des Bebauungsplankonzeptes darzustellen.

Der Gesamtbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes " Steinbrunnen " war als reines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der inzwischen in Kraft getretenen immissionsrechtlichen Bestimmungen, ist diese Festsetzung nicht mehr aufrecht zu erhalten.

Im Bebauungsplan " Steinbrunnen II " wurde nur noch im Kerngebiet der Baufläche das reine Wohngebiet beibehalten. Entlang der L 527 und zur angrenzenden Feldlage hin, wurde das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Als Besonderheit des Baugebietes muß angeführt werden, daß sich auf Flst.-Nr. 5221 eine Anlage für Brieftaubenzucht befindet.

Während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die sich schon mehrere Jahre hinzieht, wurde die Zulässigkeit dieser Anlage in einem allgemeinen Wohngebiet festgestellt. Der § 9 des neuen Bundesbaugesetzes hat unter Abs. 1, Ziff. 19, die Möglichkeit geschaffen, Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen, festzulegen. Entsprechend dieser Ausführung wurde die betroffene Fläche als Fläche für Kleintierhaltung ausgewiesen. Die Größe dieses Nebengebäudes wurde auf max. 100 qm Grundfläche begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält 82 Bauplätze, wovon bereits 67 bebaut sind, was einem Befüllungsstand von über 80 % gleichzusetzen ist.

Im gesamten Baugebietsbereich werden 2 Vollgeschosse als Maximalwert festgesetzt. In der Hanglage beidseits der Sonnenhalde und beidseits der Erschließungsstraße E - D (Alte Billigheimer Straße) wird die zulässige Geschosßzahl so eingeschränkt, daß talseits max. 2, jedoch bergseits nur 1 Vollgeschoss sichtbar sein darf. Talseits der Straße E - D werden zusätzlich noch Erdgeschoßfußbodenhöhen als Richtwerte festgelegt.

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

Mit einer Fläche von 1,06 ha werden hier 7 Bauplätze mit einer mittleren Bauplatzgröße von 1.500 qm geschaffen. Diese Bauplatzgröße entstand durch die topographische Form dieser Baufläche und der Notwendigkeit von der Landesstraße L 527, aus Immissionsschutzgründen abzurücken. Auch aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Einbindung in die Landschaft ist ein Vorrücken der Bebauung an die L 527 nicht wünschenswert.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Landschaftspflege und Gestaltung wird entlang der L 527, unterhalb des Arrondierungsbereiches, eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Diese Bepflanzung soll den optischen Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft darstellen und gleichzeitig die vorhandene Bausubstanz in die Landschaft einbinden.

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise, bzw. eine offene Bauweise mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Zwischen Spielplatz und der angrenzenden Wohnbebauung ist ein Pflanzgebot zur Unterbringung von Immissionsschutzbewuchs vorgesehen. Der Kinderspielplatz liegt an der Pheripherie des Baugebietes, da es nicht möglich war auf Grund der bereits vollzogenen Bodenordnung, den Platz zentraler anzuordnen. Die Ausweisung an dieser Stelle bietet jedoch den Vorteil, daß er hier optimal eingegrünt werden kann. Da beim benachbarten Baugebiet " Bockacker II " ein großer Spielplatz ausgewiesen ist, wird diese Spielfläche nur für Kleinkinder angelegt.

D. DATEN ZUM BAUGEBIET

Gesamtfläche des Bebauungsplanes : 7,38 ha

Davon sind :

Allgemeines Wohngebiet	4,97 ha
Reines Wohngebiet	1,29 ha
Straßenverkehrsfläche	0,81 ha
Spielplatz	0,13 ha
Sonstige Grünflächen	0,18 ha

Mittlere Höhenlage des Baugebietes : 270,00 m ü. NN

Festgesetzte Bauweisen des reinen und allgemeinen Wohngebietes :

Offene Bauweise und eine offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4, die Geschößflächenzahl auf 0,7 begrenzt, sofern im Bebauungsplan keine kleineren Werte ausgewiesen 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 einmal über die Denkmalstraße durch das Baugebiet " Bockacker II " von Pkt. A nach B, bzw. über den neu auszubauenden Anschluß über die alte Billigheimerstraße von E nach D.

Der Anschluß des Haupterschließers an die L 527 wurde bei Pkt. E mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt. Diese Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen Gehwegen von jeweils 1,50 m. Im Bereich des Kinderspielplatzes werden 9 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Fortsetzung dieser Straße von D nach B (Sonnenhalde), die bereits vermessen ist, wird mit einer Breite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von 1,50 m und 1,00 m ausgebaut. Auch an dieser Straße werden 7 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Erschließungsanlage innerhalb des ehemaligen Bebauungsplanes " Steinbrunnen " die nur eine Straßenbreite von 4,80 m bis 5,00 m ausweist und keinen durchgehenden Gehweg besitzt, wird als Anliegerstraße von der übrigen Verkehrsfläche abgesetzt. Eine Verbreiterung dieser Straße ist auf Grund der vorhandenen Bebauung und Einfriedigung nicht mehr möglich.

Entlang der L 527 soll von Pkt. E, Einmündung der alten Billigheimerstraße, bis zum Ort hin, ein Gehweg von 2,00 m Breite ausgebaut werden. Dieser Gehweg ist zum Teil schon vorhanden. Der im Bereich des Flurstücks 6732 befindliche Bildstock kann in dem Verkehrsgrün bei Pkt. E, außerhalb der Sichtwinkel, (im Böschungsbereich) wieder erstellt werden.

Die Verkehrserschließungsanlagen sind zum großteil bereits erstellt. Nur beim Straßenabschnitt E - D handelt es sich um einen gänzlichen Straßenneubau.

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 D - B hat eine Höhe von ca. 286,00 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 Schefflenzthal. 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 vorhandene Trafostation ist auf Flurstück 5228/1 vorhanden und im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist durch Vermessung bereits vollzogen. Die Arrondierungsfläche talseits der Straße E - D, wurde im Rahmen der Flurbereinigung vermarktet und vermessen. Diese Vermessung muß noch den neuen Grundstücksgrenzen angepaßt werden, wobei auch noch benötigte Teilflächen für den Straßenbau abgetrennt werden müssen. Die bergseitige Böschung entlang dieser Straße ist z.Zt. im Gemeindeeigentum und soll aus Gründen der Unterhaltung in das Eigentum der Angrenzer übergehen.

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist für das Baugebiet auf dem Flst.-Nr. 6730 und 6729 vorgesehen. Da sich ein großer Spielplatz als Gemeindeeinrichtung am Rande des Bebauungsplanes " Bockacker " nördlich des Baugebietes " Steinbrunnen II " befindet, wird die Ausweisung einer größeren Spielfläche 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 angegeben werden.

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

1) Straßenbau	520.000,--	DM
2) Kanalisation	210.000,--	DM
3) Wasserversorgung	150.000,--	DM

Gesamtkosten der Erschließungsanlagen : 880.000,-- DM

=====

Die durch die Verkehrserschließungssysteme erschlossene Fläche einschl. der Grünanlagen, beträgt 6,57 ha.

Hieraus errechnet sich ein Erschließungsaufwand von 13,39 DM/qm.

Da sich z.Zt. bei der Erschließung von Baugebieten Kosten je qm von 16,-- DM - 20,-- DM ergeben, kann der Erschließungsaufwand in diesem Fall als sehr wirtschaftlich bezeichnet werden. Die Ursachen hierfür dürften in erster Linie in der extremen Verdichtung im Bereich des alten Bebauungsplanes " Steinbrunnen " zu suchen sein. Diese Verdichtung war jedoch nur möglich, weil das gesamte Gebiet durch einen Erschließungsträger erschlossen und bebaut wurde.

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 17.5.78

Landratsamt



WEINER STR. 10 D-71034  
71034 MOSBACH  
PLÄTZLEINSTR. 10 D-71034  
NECKAR-ODENWALD-KREIS