

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Kirchenäcker " der Gemeinde  
Billigheim, Ortsteil Waldmühlbach.

A. Allgemeines

Der Ortsteil Waldmühlbach der Gemeinde Billigheim, hat z.Zt. ca. 670 Einwohner.

Im Zeitraum von 1960 bis heute ist die Einwohnerzahl nahezu konstant geblieben. Zur Zeit ist eine geringfügige Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, die wohl in erster Linie durch den Geburtenrückgang verursacht wurde.

Seit dem Jahre 1950 wurden in Waldmühlbach etwa 70 neue Wohngebäude errichtet.

Gemessen an der Einwohnerzahl kann dies als durchschnittliche Wohnbautätigkeit im Zuge von Komfortverbesserungen und Vervollständigungen angesehen werden.

Im Ort selbst finden nur wenige Erwerbstätige einen Arbeitsplatz. Der größte Teil der Erwerbspersonen pendelt aus.

Das Baugebiet " Kirchenäcker " ist das einzige zusammenhängende Erschließungsgebiet für Neubaupläche des Ortsteiles Waldmühlbach. Dieser Bebauungsplan befindet sich seit Ende der 60-Jahre in Aufstellung und wurde wegen anstehenden Sanierungsuntersuchungen in den Jahren 1972 - 1976 nicht zur Genehmigung vorgelegt, da von dieser Planung Auswirkungen auf den Bebauungsplan abzusehen waren. Die Baugenehmigungen in dem Bebauungsplanbereich wurden in diesem Zeitraum nach § 33 BBauG ausgesprochen. Nachdem sich die Gemeinde inzwischen Klarheit über die Realisierbarkeit der Sanierungsvorstellungen verschafft hat, soll der Bebauungsplan zum Abschluß gebracht werden.

Der Bebauungsplan deckt sich mit dem Flächennutzungsplankonzept der Gemeinde, daß sich zur Zeit in Aufstellung befindet. Ein Planausschnitt dieses Konzeptes liegt dem Bebauungsplan als Übersichtsplan (Anlage Nr. 2) bei.

## B. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Von der vorliegenden Planung wird kein rechtskräftiger Bebauungsplan berührt. Eine Aufhebung bestehender Planungen ist deshalb nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Flurbereinigung, die im letzten Offenlegungsverfahren dieses Bebauungsplanes im Jahre 1973 vorgesehenen Flächen talseits der Erschließungsstraße E - D als landwirtschaftliche Flächen zugeteilt und ausgewiesen wurden. Der Hauptgrund für diese Änderung war die hohe Feuchtigkeit des Untergrundes in diesem Geländebereich. Die Gemeinde hat dieser Baugebietsverkleinerung zugestimmt.

## C. BAULEITPLANUNG

Das Baugebiet liegt im nördlichen Anschluß an den Ortsetter Waldmühlbach. Es weist eine mittlere bis steile Südwesthanglage auf.

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf einem neuen Lageplan, der die inzwischen erstellten Gebäude und neuen Grenzen, enthält. Die bereits ausgebauten Straßen wurden höhenmäßig festgehalten und liegen dem Bebauungsplankonzept als Längsschnitte bei.

Das Baugebiet teilt sich entsprechend der vorhandenen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet.

Das Dorfgebiet wurde festgesetzt, weil sich in dieser Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet.

Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes werden max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. In den steileren Hanglagen wird die Festlegung der Vollgeschosse so eingeschränkt, daß talseits max. 2- jedoch bergseits nur 1 Vollgeschoss sichtbar sein darf. Auf eine Festlegung von Erdgeschoßfußbodenhöhen wurde verzichtet, da der größte Teil des Baugebietes bereits bebaut ist.

Der gesamte Bebauungsplan enthält 53 Bauplätze, wovon 36 bereits bebaut sind, was einem Befüllungsstand von 68 % gleichzusetzen ist.

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Landschaftspflege und Gestaltung sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Da das Baugebiet später nach Osten erweitert werden soll, wird sich der eigentliche Ortsabschluß erst beim Feldweg Flst.Nr.4452, 80 m östlich bilden. Hier soll dann durch entsprechende Pflanzgebote die Eingrünung der baulichen Anlagen vorgenommen werden.

Ein Kinderspielplatz ist am nördlichen Rand des Baugebietes, unterhalb des Schulgrundstückes, vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die öffentliche Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule ausgewiesen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Einbeziehung der Fläche erfolgte, um auch hier eine planungsrechtliche Aussage treffen zu können.

D. DATEN ZUM BAUGEBIET

Gesamtfläche des Bebauungsplanes : 6,80 ha

Davon sind :

Allgemeines Wohngebiet : 3,98 ha  
Dorfgebiet : 1,31 ha  
Grünfläche  
(Verkehrsgrün u. Kinderspielplatz) : 0,06 ha  
Straßenfläche : 0,78 ha

Mittlere Höhenlage des Baugebietes : 285,00 m ü NN.

Festgesetzte Bauweisen :

Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet :

- 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 festgesetzt wurden.

Die zulässige Firstrichtung bzw. Hauptbaukörperstellung  
ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungs-  
plan geregelt.

Zahl der ausgewiesenen Bauplätze : 53

Davon sind :

Bebaut : 36

Unbebaut : 17

Befüllungsstand : 68 %

E. ERSCHLIESSUNG

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

Ein Großteil der Erschließungsanlage ist bereits erstellt.

Die Straßenerschließung erfolgt von der Kreisstraße K 3949 von 2 Anbindepunkten aus. Die als Haupterschließer anzusehende Strecke A-B-C erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitige Gehwege von 1,00 m und 1,50 m. Dieselbe Fahrbahnbreite ist für die Strecke B-E vorgesehen, wobei jedoch bereichsweise beidseits Gehwege von jeweils 1,00 m vorgesehen sind. Die übrigen Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, bzw. 5,00 m und einen einseitigen Gehweg. Der Verzicht auf beidseitige Gehwege ist begründet weil in den betroffenen Teilstrecken nur einseitig angebaut wird, bzw. nur eine geringe Zahl von Baugrundstücken erschlossen wird.

Die für die talseitige Bebauung unterhalb der Straße C-C1 ungünstig hohe Böschung ist entstanden durch die Berücksichtigung der internen Erschließung eines Wohnhauses auf der Bergseite dieser Straße. Eine geordnete Erschließung und Bebauung an dieser Stelle läßt sich wohl nur durch Anordnung gestaffelter Geschosse erreichen. Ein entsprechender Hinweis in den schriftl. Festsetzungen wird aufgenommen.

Für den ruhenden Verkehr werden 5 öffentl. Parkplätze ausgewiesen. Eine vom Straßenbauamt ausgearbeitete neue Linienführung der K 3949 ist im Bebauungsplan nicht dargestellt, da die Gemeinde die Aufgabe dieser Trassierungsüberlegung wünscht und den Ausbau der vorhandenen Ortsdurchfahrt dieser Kreisstraße in die Wege leiten will.

Die Wasserversorgung des Ortsteiles weist z.Zt. einige Schwierigkeiten auf. Diese liegen in der geringen Schüttung der vorhandenen Quelle und der häufigen Verunreinigung des Quellwassers. Im Rahmen der Sanierung der Wasserversorgung der Gemeinde Billigheim ist es vorgesehen in diesem Jahr den Hochbehälter des Ortsteiles Waldmühlbach an die Fernwasserversorgung anzuschließen. Nach der Durchführung dieser Baumaßnahme kann die Wasserversorgung als gesichert angesehen werden.

Es sind weitgehend Ringleitungen vorgesehen, mit einer NW von 100 bzw. 150 mm. Der höchste zu versorgende Punkt unterhalb der Straße A-A2 hat eine Höhe von 306,00 m über NN. (Gebäude auf Flst.-Nr. 921/2)

Die Seihermitte des Hochbehälters liegt auf einer Höhe von 310,62 m über NN, bei einem Fassungsvermögen von 220 m<sup>3</sup>. Da der Höhenunterschied (Druckerzeugung) hier nur noch ca. 4,5 m beträgt wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise hauseigene Drucksteigerungsanlagen entlang dieser Straße vorzusehen sind. Der höchste Straßenpunkt A 2 liegt auf 303,00 m über NN.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Bau der Gemeinschaftskläranlage Schefflenztal und der Zuleitung der anfallenden Abwässer über einen Sammelkanal zur Kläranlage gesichert. Die Kläranlage ist seit November 1976 in Betrieb.

Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt über Freileitungsnetz. Eine zusätzlich erforderliche Trafostation ist im Bereich des Verkehrsgrünes an die öffentlichen Parkplätze angegliedert und ausgewiesen.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist durch Vermessung bereits vollzogen. Lediglich im Bereich des Straßenzuges D - D1 ist die Abtrennung von Teilflächen für diese Straße noch durchzuführen.

Ein Kinderspielplatz für das Baugebiet ist auf Flst.-Nr. 962 vorgesehen.

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 Straßenbauten bereits ausgeführt, können die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten nicht exakt erfasst werden.

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

1) Straßenbau	550.000,-- DM
2) Kanalisation	250.000,-- DM
3) Wasserversorgung	200.000,-- DM
Gesamtkosten der Erschließungsanlagen :	1.000.000,-- DM

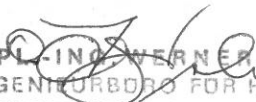
Die durch die Verkehrserschließungssysteme erschlossene Fläche beträgt 5,01 ha.

Hieraus errechnet sich ein Erschließungsaufwand je qm von 20,-- DM.

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der gewählten Ausbaubreite der Erschließungsstraßen geringere Kosten hätten entstehen müssen. Die Erhöhung des rechnerischen Erschließungsaufwandes je qm ergibt sich aus der teilweisen nur einseitigen Bebaubarkeit der Erschließungsstraßen. (Strecke A1, A2 und E-D1).

Aufgestellt : Mosbach, den

  
DIPLO.-ING. WERNER THIELE  
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.  
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSBACH  
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091 / 92

Der Kostenvorschlag für die Herstellung der Erschließungsanlagen kann nur in Form eines Leistungsvertrages in dem die Wirtschaftlichkeit der Erschließung untersucht wird, aufgestellt werden.  
Da wesentliche Teile der Erschließung, wie Abwasserkanäle, Wasser- und Abwasserleitungen und Straßeneinbauten bereits angeführt, können die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten nicht exakt erfasst werden.

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

- 1) Straßenbau 250.000,— DM
- 2) Kanalisation 250.000,— DM
- 3) Wasserversorgung 250.000,— DM

**Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz  
2. Aug. 1979  
Mosbach, den .....  
Landratsamt**



Die durch die Verkehrserschließungssysteme erschlossene Fläche beträgt 2,01 ha.  
Hieraus errechnet sich ein Erschließungswert von 20,— DM.  
Da sich z.B. bei einer wirtschaftlichen Erschließung der Baugebietes Kosten je qm von 16,— DM bis 20,— DM ergeben, kann der Erschließungswert noch als vertretbar bezeichnet werden.  
Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der gewählten Ausdehnung der Erschließungsstraßen geringere Kosten hätten entstehen müssen. Die Erhöhung des rechnerischen Erschließungswertes ergibt sich aus der teilweise nur einseitigen Bedarfsdeckung der Erschließungsstraßen. (Berechnung siehe B-1).

Aufgestellt: Mosbach, den .....

DIPL.-INGENIEUR FÜR STRASSEN- UND  
WASSERBAU  
VERBAND DER INGENIEURE  
FÜR STRASSEN- UND  
WASSERBAU  
POSTFACH 100  
70509 MOSBACH