

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

GEMEINDE : BILLIGHEIM  
ORTSTEIL : WALDMÜHLBACH  
BEBAUUNGSPLAN : KIRCHENÄCKER II

## 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 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 "Schefflenzthal". Dieser Verwaltungsraum ist Teil der Region "Unterer Neckar" und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

#### 1.3 ORTSTEIL-TYP

Der Ortsteil WALDMÜHLBACH ist Wohngemeinde mit landwirtschaftlichem Besatz.

#### 1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND.

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Fläche von 49,07 qkm.  
Mit Stand vom 30.06.1987 weist die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 5.350 EW auf. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 109 EW je qkm. Diese Zahl liegt geringfügig über dem Landesdurchschnitt für ländliche Räume von 106 EW je qkm.

Der Ortsteil Waldmühlbach hat mit Stand vom 30.06.1987 eine Einwohnerzahl von 600 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.

### 2.2 ABWEICHUNGEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abweichungen vom Flächennutzungsplan bestehen nicht.

## 3. ERFORDERLICHKEIT

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Waldmühlbach.

Für Bauinteressenten stehen zur Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Vorhandene Restreserven sind nicht verfügbar bzw. mit Rückkaufsrecht an Bauwillige bereits veräußert.

Da durch das Baugebiet der gesamte Bedarf des Flächennutzungsplanzeitraumes gedeckt werden soll, wird er in zwei Erschließungsabschnitte unterteilt.

## 4. BEDARFSERMITTLUNG

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthalten.

Durch das beabsichtigte Baugebiet wird der Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt.

## 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bebauungspläne nicht berührt. Aufhebungen sind nicht erforderlich.

## 6. LAGE DES BAUGEBIETES

---

### 6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortsteiles Waldmühlbach.

### 6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Baugebiet grenzt nordöstlich an das bestehende Wohngebiet "Kirchenäcker" an.

Zu den Außenbereichen hin wird das Baugebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

### 6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt an einem nach Südosten abfallenden Hang, der eine mittlere Geländeneigung von 25 % aufweist. Der obere Teil des Baugebietes verläßt den steileren Hangbereich und wird deutlich flacher. Der Hang ist Bestandteil der nordwestlichen Talflanke des Mühlbaches.

## 7. GESTALTUNG

---

### 7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Der Altort von Waldmühlbach hat sich entlang des Mühlbaches in geschützter Tallage entwickelt. Der Ort ist als Haufendorf zu bezeichnen, das eine deutliche Längsausdehnung in Talrichtung aufweist.

Die Altbausubstanz besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit Sandsteinsockel und Fachwerk mit Ausriegelungen im Obergeschoß. Das Ortsbild wird auch heute noch geprägt von dem überwiegend landwirtschaftlich orientierten Baubesatz.

Im Rahmen der Flurbereinigung wurde ein nicht unerheblicher Teil von älteren Scheunen und Wohngebäuden, im Rahmen einer Dorfsanierung, beseitigt. Dies geschah in erster Linie zur Sicherung von Straßenraum.

Im Bereich des Altortes dominiert das steilere Dach.

Neubaugebiete haben sich am Süd- und Nordrand des Ortsteiles entwickelt. Das ausgeprägteste Wohngebiet befindet sich im Gewann "Kirchenäcker". Es bindet an den Altortbereich an und hat eine Längsausdehnung von ca. 300 m. Auch dieses ältere Baugebiet liegt bereits in Hanglage.

Im angrenzenden Neubaugebiet überwiegt das flacher geneigte Satteldach, wobei die Dachneigung zwischen  $25^{\circ}$  und  $40^{\circ}$  beträgt.

## 7.2 LANDSCHAFT

Das Baugebiet "Kirchenäcker II" nimmt überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, teilweise mit geringem Baumbestand, in Anspruch. Ein Teil der Grundstücke wird wegen der steileren Hanglage als Wiesen genutzt.

Die wenigen vorhandenen Obstbäume wurden bei der Geländeaufnahme erfaßt und soweit dies möglich war bei der Neueinteilung berücksichtigt. Insgesamt können drei größere Obstbäume (s. Planeintrag) erhalten werden.

Am südlichen Rand des Baugebietes, unterhalb der Straße E - F, grenzen flacher geneigte Flächen, die als Wiesen in der Talau genutzt werden, an. Diese Situation soll unverändert beibehalten werden.

## 7.3 ERORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALT. MASSNAHMEN

In Anpassung an die Bebauung des Altortes sollen wieder steilere Dächer ermöglicht werden. Die Obergrenze der Dachneigung wird auf  $45^{\circ}$  angehoben. Dies soll auch für Garagen und Nebengebäude gelten.

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

Zur Erzielung einer besseren Randeingrünung des Baugebietes nach Nordwesten und Osten sind Flächen für das Anpflanzen von großkronigen Bäumen vorgesehen. Die Durchsetzung dieser Anpflanzung sollte mit dem Baugenehmigungsverfahren bereits eingeleitet werden.

Zur Markierung des Abschlusses der Erschliessung wurden bei Pkt. B zwei großkronige Bäume im öffentlichen Grünbereich vorgeschlagen.

## 8. FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

In diesem Gebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Planes werden.

## 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zugelassen werden, wurde nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen und der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,3 - 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 - 0,8 festgesetzt.

Es werden zwei Vollgeschosse 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 Bauweise wurde die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgelegt. Diese Festsetzung entspricht auch der Struktur des westlich angrenzenden bestehenden Baugebietes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt.

Am Ende der Erschließungsstraße A - B wurde auf dem nördlichen Bauplatz die Firstrichtung senkrecht zum Straßenraum festgesetzt, um hier einen Baugebietsabschluß zu dokumentieren.

Die ursprüngliche Absicht, eine solche Festsetzung auch bei den übrigen Straßenenden zu treffen, wurde aufgegeben, da durch die steile Hanglage eine Längsausrichtung des Gebäudes aus dem Hang heraus, wegen der Höhenbezüge, recht problematisch ist. Durch die Vorgabe der Baugrenzen, die bis vor den Straßenraum heruntergezogen werden, wird diese Abschlußsituation jedoch vorgegeben.

## 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung wird von  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  begrenzt. Wegen der starken Hanglage werden berg-seits der Erschließungsstraßen Garagen, die unter der Erdgleichen liegen, auch mit Flachdachausbildung mit Begrünung zugelassen. Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straße nicht überschreiten. Hier sind als Einfriedi-gungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet werden nicht zugelassen.

## 9. DATEN ZUM BAUGEBIET

---

Höhenlage des Baugebietes von : 271,00 - 305,00 m ü.NN

Gesamtfläche des Plangebietes : 2,16 ha

Davon ab :

- Fläche für Feldweg- und Entwässerungsgraben 0,03 ha
- Straßenverkehrsfläche 0,14 ha
- Bankett als Verkehrsgrün 0,02 ha
- Landwirtsch. Nutzfläche 0,17 ha

Nettobauland : 1,80 ha

Anzahl der Bauplätze : 22

Durchschnittliche Bauplatzgröße :  $818 \text{ m}^2$

Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz = 1,2 WE) : 26 WE

Angenommene Belegungsdichte je Wohneinheit : 3 EW je WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha-Bruttobauland :

$$\frac{26 \times 3}{2,16} = 36 \text{ EW je ha}$$

Bruttobauland des 1. Bauabschnittes : 1,31 ha

Zahl der Bauplätze : 14

Bruttobauland des 2. Bauabschnittes : 0,85 ha

Zahl der Bauplätze : 8

## 10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

---

Durch die Lage des Baugebietes am äußersten Siedlungsrand wird es erforderlich, zur Außenseite hin, Eingrünungen der zukünftigen Baubsubstanz vorzusehen.

Deshalb sind im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von großkronigen Bäumen, am West- und Ostrand des Baugebietes, vorgesehen.

Drei bestehende Obstbäume sind mit Erhaltungsgebot im Bebauungsplan dargestellt.

Da landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Baumbesatz an das Baugebiet angrenzen, ist der Vollzug der Bepflanzung von besonderer Bedeutung.

Durch die getroffene Festsetzung dürfte sich ein ausreichender Grundbesatz zur Eingrünung des Baugebietes einstellen.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Aus dem Baugebiet selbst und seiner baulichen Nachbarschaft sind Immissionsbelastungen nicht zu erwarten.

Die aus der Bewirtschaftung der östlich und nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Auswirkungen sind als ortsüblich anzusehen.

## 12. ERSCHLIESSUNG

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung bereits bestehender Erschließungsanlagen zu sichern.

Das Baugebiet wird in zwei Erschließungsabschnitte gemäss Eintragung im Lageplan eingeteilt.

### 12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch Verlängerung der bereits bestehenden Straßenzüge um 50 - max. 70 m. Die Straßen haben eine Breite von 5,50 m und jeweils einen einseitigen Gehweg von 1,00 bzw. 1,50 m Breite.

Am Ende dieser Straßen werden Wendeplatten angeordnet.

Zur Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der bestehende Feldweg über Flurstück 4450 zum Birkenweg (Straße A - B) hin angebunden.

Aus der mittleren Erschließungsstraße C - D wird auf diesen Feldweg ein Fußwegausgang vorgesehen.

Der geplante Feldweg bleibt in seiner jetzigen, unbefestigten Form bestehen.

## 12.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die oberste Baureihe wird über eine gemeindliche Druckerhöhungsanlage versorgt.

Beim Ausbau des Wasserversorgungsnetzes werden Ringleitungen angestrebt. Es ist beabsichtigt, die Querverbindung der Stichstraßen über die am Ostrand angrenzende Feldwegtrasse zu sichern.

Der größte Teil des Baugebietes kann ohne Druckerhöhung versorgt werden.

Nach Durchführung der Maßnahmen ist eine ausreichende Wasserversorgung gewährleistet.

## 12.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch Einleitung der Schmutzwässer in bereits bestehende Kanäle zu sichern.

Wegen der steileren Hanglage sind talseitige Entwässerungskanäle im Bereich der Grundstücke vorgesehen. Entsprechende Leitungsrechte sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Straße C - D wegen des Gefälles zum Straßenende nicht in den bestehenden Kanal im Eichenweg eingeleitet werden kann, ist eine Querverbindung zur tieferliegenden Straße E - F erforderlich. Auch dieses Leitungsrecht ist im Bebauungsplan enthalten.

## 12.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Laut Aussage des Badenwerkes ist die Erforderlichkeit einer weiteren Umformerstation abhängig von dem Wunsch nach Elektroheizungen. Dies konnte noch nicht endgültig abgeklärt werden. Vorsorglich ist das Planzeichen "Umformerstation" in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen worden.



## 12.5 BODENORDNUNG

Die Bodenordnung des Baugebietes soll durch ein Umlegungsverfahren gesichert werden.

## 13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

---

### K O S T E N V O R A N S C H L A G

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

#### 13.1 STRASSENBAU

1.600 m<sup>2</sup> zu 125,-- DM ca. 200.000,-- DM

#### 13.2 KANALISATION

330 m zu 295,-- DM ca. 100.000,-- DM

#### 13.3 WASSERVERSORGUNG

##### 3.1 Leitungsstrecken

430 m zu 210,-- DM ca. 90.000,-- DM

##### 3.2 Drucksteigerungsanlage

Geschätzte Kosten ca. 40.000,-- DM

#### 13.4 BELEUCHTUNG

ca. 15.000,-- DM

#### 13.5 ENTWURF u. BAULEITUNG DER TIEFBAUMASSNAHMEN

25.000,-- DM

#### 13.6 BODENORDNUNG 1,6 ha

ca. 20.000,-- DM

#### 13.7 DURCHFÜHRUNG DER BEPFLANZUNG IM STRASSENRAUM

2.000,-- DM

#### 13.8 BAULEITPLANUNG u. TOPOGRAPH. GELÄNDEAUFNAHME

13.000,-- DM

GESAMTSUMME :

505.000,-- DM

---

Der durch die Gemeinde zu erbringende Kostenanteil an der Gesamterschließung und -planung beläuft sich auf insgesamt ca. 150.000,-- DM, was einem Anteil von 30 % am Gesamtaufwand gleichkommt.

Die Kosten der Gemeinde setzen sich zusammen aus dem 10 %igen Anteil an den Straßenbaukosten, den durch Beiträgen nicht gedeckten Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie den Kosten für Bauleitplanung und topographische Geländeaufnahme.

Die entsprechenden Beträge werden zu gegebener Zeit im Haushalt eingestellt.

Aufgestellt :

Billigheim, den 20.09.1988

DIE GEMEINDE :

*M. J. ...*



DER PLANFERTIGER :

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

Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

27. 10. 88

Mosbach, den .....

Landratsamt

