Gemeinde Michelbach an der Bilz
Landkreis Schwäbisch Hall

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schäufeläcker" auf Gemarkung Michelbach.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Michelbach an der Bilz hat gegenwärtig 2 220 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist nach dem Kriege beträchtlich gestiegen (1939 = 1 149 Einwohner). Das Gebiet der Gemeinde liegt zwischen dem Kochertal und den Höhen der Limpurger Berge und ist topographisch gesehen sehr bewegt. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort und 4 Teilorten sowie mehreren Wohnplätzen. Das Gemeindegebiet wird verkehrlich durch die Bahnlinien Stuttgart - Hessental und Heilbronn - Hessental sowie durch die Landesstrasse 1055 und die Kreisstrassen 423 und 424 erschlossen.

In der Nachkriegszeit wurden in der Gemeinde mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Die schon früher ansässigen Betriebe konnten sich in ihrem Umfang beträchtlich erweitern. Dadurch hat sich die Zahl der gewerblichen Arbeitsplätze in der Gemeinde stark erhöht. Ausserdem ist die Gemeinde zu einem beliebten Wohnplatz für die in der benachbarten grossen Kreisstadt Schwäbisch Hall beschäftigten Arbeiter, Angestellten und Beamte geworden. Die Erweiterungen auf dem gewerblichen Sektor, die verkehrsgünstige Lage und die Nachbarschaft zur Kreisstadt sind die Ausgangspunkte für die weitere Entwicklung der Gemeinde, die zu einer anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbauten führt.

Die Gemeinde Michelbach an der Bilz hat noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Wohngebiet "Schäufeläcker" ist jedoch in den Entwurf dieses Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Es kann also unterstellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Ausserdem erfordern zwingende Gründe die Aufstellung des Bebauungsplanes, da die Gemeinde gegenwärtig ihr ganzes anderes Baugelände in Michelbach vergeben hat.

Das vorgesehene Siedlungsgebiet "Schäufeläcker" liegt auf Gemarkung Michelbach im Süden der Dorflage. Es wird räumlich begrenzt
im Norden durch das Rathausgrundstück,
im Osten durch die östliche Grenze des Flurst. Nr. 482,
im Süden durch den FW 11 und
im Westen durch die Landesstrasse 1055.

Die genauen Grenzen des Baugebietes ergeben sich aus den Einzeichnungen im Lageplan.

Die Grenzen des Baugebietes wurden mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die topographische Lage gewählt. Ausserdem wurde ein Abstand zum Dorfgebiet eingehalten, so dass die Interessen der dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden. Durch die Ausweisung dieses Baugebietes wird ausserdem erreicht, dass das Rathaus in Michelbach eine zentrale Lage erhält.

2. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Vom Bebauungsplan werden die nachstehenden Grundstücke erfasst:

Flurst. Nr.	Gesamtfläche qm	Fläche im Baugebiet qm	Eigentümer der Baufläche
492	2 086	2 086	Gemeinde
498	2 945	2 945	Gemeinde
496	2 531	2 531	Gemeinde
494	1 904	1 904	Gemeinde
493	2 069	2 069	Gemeinde
489	970	970	Gemeinde
488	1 854	1 854	Gemeinde
483	7 201	7 201	Gemeinde
482	6 328	6 328	Gemeinde
484	1 460	1 460	Gemeinde
485	2 113	2 113	Gemeinde
486	1 368	1 368	Gemeinde
487	3 621	3 621	Gemeinde
490	698	698	Gemeinde
480	3 970	1 700	Gemeinde
479	2 640	750	Gemeinde
zusammen	43 758	39 598	Gesamtfläche.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen ausserdem die Feldwege Nr. 10/1 und Nr. 11. Die Flächen dieser Wege gehören der Gemeinde und werden hier nicht dargestellt.

Die Verträge über den Erwerb der vorstehend genannten Flurstücke sind von der Gemeinde mit den einzelnen Grundstückseigentümern abgeschlossen worden. Die Grundbucheinträge sind noch nicht alle erfolgt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Grundsätze der Planung

Der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde dem Architekten W. Scheuermann aus Schwäbisch Hall - Steinbach übertragen. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 17. November 1970 wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise dargestellt.

Das Baugebiet "Schäufeläcker" hat eine leichte Hanglage nach Westen. Die Gemeinde hat bei der Planung auf diese Gegebenheiten Rücksicht genommen und vor allem durch die Einteilung der Bauplätze und die Festlegung der Strukturrichtung dafür gesorgt, dass alle Wohngebäude ausreichend besonnt werden. Im Baugebiet selbst sind Zonen unterschiedler baulicher Nutzung ausgewiesen, so dass die Bedürfnisse und Wünsche unserer Bauinteressenten befriedigt werden können.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt strassenmässig von der Landesstrasse 1055 aus. Die Erschliessungsstrassen gabeln sich dann in eine nördliche und eine südliche Hauptstrasse.

Eine weitere Erschliessungsstrasse verbindet diese beiden Hauptstrassen. Einzelne Plätze werden über Stichstrassen erschlossen. Die Erschliessungsstrassen sind mit Ausnahme der südlichen Strasse beiderseits bebaubar. Die südliche Erschliessungsstrasse dient zugleich der Erschliessung der benachbarten und der im Osten liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Die Planung der Erschliessungsstrassen und der sonstigen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bürgel in Schwäbisch Hall.

Das Baugebiet Schäufeläcker wird vollständig an den in der Landesstrasse 1055 bereits vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen. Hierdurch ist zugleich der Anschluss an die Sammelkläranlage der Gemeinde gegeben. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz in der Landesstrasse 1055. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Niederspannungsnetz des EW Tullau. Der Bau einer Trafostation in der Nähe des Versorgungsgebietes ist möglich.

4. Kosten der Erschliessung

Die Erschliessung des Baugebietes "Schäufeläcker" erfordert nach den überschlägigen Berechnungen des Ingenieurbüros Bürgel folgenden

Aufwand:

Entwässerungsanlagen	200.000,-- DM
Wasserversorgung	65.000,-- DM
Strassenbau	230.000,-- DM
Strassenbeleuchtung	25.000,-- DM
zusammen	520.000,-- DM.

Die gesamten Erschliessungskosten betragen somit rund 14,-- DM pro qm der erschlossenen Baugrundstücke.

Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung dieser Kosten Erschliessungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge nach ihren satzungsrechtlichen Regelungen.

Aufgestellt:

Michelbach an der Bilz, den 7. Juli 1971

Bürgermeisteramt: