

B E G R Ü N D U N G*(Stadt A. Tübingen)*

zum Bebauungsplan für das Gewann "Untere Mühle" in Biberach,  
Ortsteil Prinzbach, Ortenaukreis.

I. Allgemeines

Die ehemals selbständige Gemeinde Prinzbach hat durch Beschluß des damaligen Gemeinderates vom 11. Februar 1970 einen Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Mühle" aufgestellt. Der Plan wurde in der Zeit vom 15.11. bis 15.12.1971 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 29.10.1971.

Bedenken und Anregungen wurden während der Auslegungszeit nicht vorgebracht.

Danach hat der Gemeinderat der ehem. Gemeinde Prinzbach den Plan am 25. Januar 1972 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan blieb danach liegen und wurde dem Landratsamt nicht zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund des damals ausgearbeiteten Bebauungsplanes wurden verschiedene Grundstücksverkäufe und Käufe getätigt sowie einige Häuser vom damaligen Landratsamt Lahr genehmigt.

Nach Eingliederung von Prinzbach in die Gemeinde Biberach, Ortenaukreis, wird die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes vom Ortsteil Prinzbach aufgegriffen, damit die seinerzeit in gutem Glauben handelnden Käufer von Grundstücken die Möglichkeit erhalten, ein Eigenheim zu erstellen.

Ein Flächen-Nutzungsplan ist nicht vorhanden. Durch die Planaufstellung und Neubearbeitung des Bebauungsplanes werden überörtliche Regionalplanungen und die Raumordnung nicht berührt. Um jedoch bodenordnend das Bauen in Prinzbach zu lenken, soll dieser Bebauungsplan dienen. Ausserdem soll die Abwanderung von Menschen aus Prinzbach verhindert werden. Deshalb wurde auch der Bebauungsplan klein gehalten, damit nur der innere Bedarf des Ortsteiles gedeckt werden kann. Ein Wachstum von außen ist aus strukturellen Gründen von Prinzbach nicht zu erwarten.

.../...

## II. Art des Baugebietes und Bauweise

Innerhalb dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat die Gemeinde keinen Grundbesitz. Das Gelände befindet sich in Privateigentum.

Außerhalb dem Bebauungsplan befinden sich fast nur landwirtschaftliche Anwesen, mit teilweise geschlossenen Hofgütern. Die Art der Bebauung, es handelt sich um eine Streusiedlung soll vornehmlich dieser Landschaft angepaßt werden.

Die Größe des Baugebietes beträgt rd. 2,8 ha. Auf dieser Fläche können 10 Einzelhäuser erstellt werden, zusätzlich ist auf Grundstück - Lgb.Nr. 89/1 die Möglichkeit gegeben, ein Gästehaus für das benachbarte Hotel zu erstellen.

Es wurde allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, und Dorfgebiet nach § 5, der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Zulässig sind wesentlich der Kreisstraße Nr. 5353 zweigeschossige Häuser mit Satteldach und einer Dachneigung von  $30^\circ \pm 2^\circ$ . Östlich der Kreisstraße ist vorgesehen, Häuser mit einem Vollgeschoß und je ein anrechenbares Kellergeschoß und Dachgeschoß mit Steildach  $\geq 48^\circ$  als Satteldach oder als Walmdach.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung durch Kanalisation ist vorhanden bzw. befindet sich im Bau. Ebenfalls ist die Versorgung mit elektr. Energie sichergestellt.

Das Baugebiet wird erschlossen von der Kreisstraße Nr. 5353 und einer Sammelstraße. Sämtliche Straßen sind vorhanden, sie bedürfen nur noch eines ordnungsgemäßen Ausbaus im Bereich der Sammelstraße, d.h. einer Verbreiterung auf die im Bebauungsplan festgesetzten Maße.

### III. Berechnungen

#### 1. Kosten für die Erschließung:

|                         |   |            |
|-------------------------|---|------------|
| a) Kanalisation         | = | 15.000,--  |
| b) Wasserversorgung     | = | 15.000,--  |
| c) Straßen- und Wegebau | = | 150.000,-- |
| d) Beleuchtung          | = | 20.000,--  |

#### 2. Berechnung der Wohneinheiten - Einwohner:

6 freistehende Einzel-  
häuser, 1-gesch., 1,0 WE/HE = 6 WE

4 freistehende Häuser  
2-gesch., 1,0 WE/HE = 4 WE

1 Bauernhaus

1 Gästehaus als Erweiterung für  
Gasthof

#### Gesamt:

10 Hauseinheiten mit 10 WE  
2.4 EW / WE x 10 WE = ca. 24 EW



#### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ansonsten ist für die Aufteilung der Grundstücke das Meßbriefverfahren vorgesehen.

#### V. Änderung des Bebauungsplanes:"

Die Änderung des vom Gemeinderat am 12. 6. 1978 beschlossenen Bebauungsplanes "Untere Mühle" wird nun noch einmal erforderlich, da die Belange des Landesbergamtes, des Landesdenkmalamtes und des Geolog. Landesamtes wegen zunächst fehlender Beteiligung am Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben. Im einzelnen sind zu berücksichtigen

1. Belange des Denkmalschutzes
2. Belange des Bergbaues und der Sicherheit.

Diese Punkte wurden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da sie dem Landratsamt bei der Genehmigung vom 19. 1. 1978 nicht bekannt waren. Der Gemeinde war bei der Beschlußfassung dieser Belange absichtlicherweise keinerlei Bedeutung beigemessen worden. Nach den eingegangenen Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes liegt das Baugebiet direkt über einer ehemaligen Bergwerkstadt, so daß bei entsprechenden Grabungen mit Sicherheit Teile der Stadtmauer oder auch von Gebäuden frei gelegt werden könnten. Ferner liegt das Baugebiet nach der Mitteilung des Landesbergamtes und des Geologischen Landesamtes im Bereich eines ehemaligen Bergwerkes, wobei insbesondere beim Aushub mit der Gefahr des Öffnens von Stollen gerechnet werden muß.

Eine besondere Bedeutung hat der Bereich Prinzbach, weil unter der jetzigen Ortschaft eine ehemalige Stadt sich befindet. Der Umriß der ehemaligen Stadt ist durch die Umwallung an der Ostseite bis an die Landesstraße noch heute absehbar. Beim Aushub ist somit damit zu rechnen, daß archäologische Funde zu Tage treten können.

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Gruben. Literatur und Unterlagen über die Lage, Tiefe und Mächtigkeit von Stollen, Pingen und dergl. steht nicht zur Verfügung. Für die Bauvorhaben in diesem Bereich ist von Bedeutung, daß die aufgeschütteten Halden nicht als standfest bezeichnet werden können. Es ist daher erforderlich, unter Umständen im Einzelfall eine vorherige Baugrunduntersuchung bei den Bauvorhaben durchzuführen. Erst danach kann beurteilt werden, ob in der Folge mit Nachbrüchen zu rechnen sein wird. Sollte bei Aushubarbeiten ein Stollen oder Schacht geöffnet werden, so muß auf jeden Fall das Landesbergamt benachrichtigt werden.

Es muß außerdem dafür Sorge getragen werden, daß durch entsprechende Auflagen alle Funde gemeldet werden und bei evtl. Freilegungen von Stadtmauern oder ähnlichem, sofort das Landesdenkmalamt hinzugezogen wird.

Die im Zusammenhang mit der entsprechenden Sicherung des Bauvorhabens und der Beachtung der Belange des Landesdenkmalamtes, Geolog. Landesamtes und des Landesbergamtes entstehenden Kosten und die evtl. entstehenden Verzögerungen beim Bau sind vom Bauherrn zu tragen. Die örtlichen Prüfungen durch Beauftragte der vorgenannten drei Behörden werden den Bauherren nicht angelastet.

Der Gemeinderat hat die hierdurch notwendig werdende Bebauungsplan-  
änderung sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften und der Begrün-  
dung in der öffentlichen Sitzung vom 12. Juni 1978 beschlossen.

Biberach, den 30. Juni 1978

Bürgermeisteramt

In Vertretung:



(Dr. Jehle)

Bürgermeister-Stellv.