

KW 186-BP-75

Mo/hh

Anlage: **2**
Fertigung: **2**
Zum Antrag vom:

B E G R Ü N D U N G
=====

(Aufstellung des Bebauungsplanes)

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 $\approx 48^\circ$ 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 Ausbaues 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

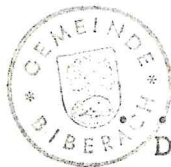
IV. Beabsichtigte Maßnahmen

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

Ansonsten ist für die Aufteilung der Grundstücke das Meßbriefverfahren vorgesehen.

7. März 1977

Biberach, den 23. ~~Januar 1976~~



..... *Baumg.*
Der Bürgermeister