

Gemeinde Biberach, Ortsteil Prinzbach  
Ortenaukreis

Bürgermeisteramt				
77761 Biberach/Baden				
Eing.: 29. JAN. 1996				
AM	HA	RA	RS	R
			X	

## B E G R Ü N D U N G

### zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Untere Mühle" im Ortsteil Prinzbach der Gemeinde Biberach

Der Bebauungsplan "Untere Mühle" ist in seiner jetzigen Fassung seit dem 19. Januar 1978 rechtsverbindlich und soll teilweise geändert und erweitert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nicht mehr zeitgemäße oder zu eng gefaßte Festsetzungen den jetzigen Bedürfnissen gerecht werden.

Die Änderung erfolgt im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 7, 9, 87/3, 87/1, 89/1 und 84/6 teilweise im nördlichen Bereich wie folgt:

- Lgb.-Nr. 7 - Das Baufensters und die Zahl der Vollgeschosse wird geändert.
- Lgb.-Nr. 9 - Das Baufenster (Baugrenze) wird in zwei einzelne Baufenster aufgeteilt und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückgenommen.
- Lgb.-Nr. 87/3 - Die Baugrenze wird in südöstlicher und südwestlicher Richtung erweitert, die Grund- u. Geschößflächenzahl sowie die Vollgeschosse von I auf III erhöht (Anpassung an das bestehende Haus) und die Dachneigung auf 45° zurückgenommen.  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als Ausnahme zugelassen.
- Lgb.-Nr. 87/1 - Der Parkplatz für Busse und PKW ist bereits genehmigt und vorhanden.
- Lgb.-Nr. 87/1 - In diesem Bereich wird das Allgemeine Wohngebiet in + 89/1 (teilweise) ein Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO umgeplant. Das bestehende Baufenster auf Lgb.-Nr. 89/1 entfällt. An dieser Stelle wird ein Tennisplatz ausgewiesen.
- Lgb.-Nr. 84/6 - Die Baugrenze wird auf das ausgewiesene Grundstück zurückgenommen.

Für den gesamten Bebauungsplan wird der § 8 (7) der Bebauungsvorschriften (Dachaufbauten) geändert (siehe neuer § 8 a).

Bereits bestehende Schmutz- und Regenwasserleitungen sind im Plan eingezeichnet und werden als eingetragene Leitungsrechte gesichert.

Die Erweiterung (Lgb.-Nr. 89/1) betrifft das bereits bestehende Gasthaus "Badischer Hof" sowie das Gästehaus "Jägerhof". Das Baugebiet (Erweiterung) wird als Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen und somit für die Zukunft eine rechtliche Basis geschaffen.

Um ein wettbewerbsfähiges sowie für den Fremdenverkehr attraktives Angebot bieten zu können, wird ein Tennisplatz auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Lgb.-Nr. 89/1 ausgewiesen. Der Tennisplatz ist als Zubehör für die Erweiterung des Gasthauses "Badischer Hof" mit dem Gästehaus "Jägerhof" vorgesehen. Er wird in der Nutzung von der Spielzeit eingeschränkt und ist daher nicht als öffentliche Sportanlage anzusehen.

Die Erweiterung des Baugebietes umfaßt eine Fläche von ca. 6.450 m<sup>2</sup> brutto.

Die verkehrssichere Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße 5353. Die Ver- und Entsorgungen (Trinkwasser und Kanalisation) sind vorhanden. Ebenfalls ist die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt Flächen, die weitgehend bebaut und befestigt sind. Im wesentlichen wird eine gewisse Eigenentwicklung vorhandener Einrichtungen ermöglicht. Durch die jetzige Planung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bzw. negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist sicherlich nicht erforderlich. Es sind nur bereits bebaute Grundstücke betroffen. Es wird Wert darauf gelegt und festgesetzt, daß die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten bleiben. Sollte es durch die Bebauung unumgänglich sein, daß Bäume entfernt werden müssen, so sind an anderer Stelle auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen einheimischer Bäume (auch Obstbäume) vorzunehmen und zu unterhalten. Es wird besonderen Wert darauf gelegt, daß der vorhandene Bewuchs entlang des Bachlaufes erhalten bleibt.

Entlang des Tennisplatzes sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und somit die Sportanlage einzugrünen, um sie in das Landschaftsbild einzubinden.

Die vorgeschlagene Grünordnung wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen bzw. rechtsverbindlich.

Für die Änderung und Erweiterung werden die Bebauungsvorschriften ergänzt bzw. teilweise geändert. Ansonsten bleiben die Bebauungsvorschriften rechtskräftig.

Weitere Einzelheiten sind im Bebauungsplan (Deckblatt) ersichtlich.

Biberach, den 15. APRIL 1996

  
.....  
Der Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

**19. April 96**

Offenburg, den 03. MAI 1996  
Landratsamt Ortenaukreis



*Handwritten signature in blue ink.*