

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rohrbach /Schw.,
Gebiet: Ortsmitte

I. Allgemeines

Rohrbach ist eine landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde. Die landwirtschaftlichen Betriebe und die Wohnplätze der in nicht-landwirtschaftlichen Betrieben Beschäftigten sind über die ganze Gemarkungsfläche zerstreut. Die Wohnbevölkerung am 6. 6. 1961 betrug 386 Einwohner (EW), am 31. 12. 1967 413 EW. Das bedeutet eine Zunahme pro Jahr von ca. 4 - 4,5 EW. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Bauanfragen genommen. Die vorhandene Gemeindestruktur wird sich in Zukunft voraussichtlich ändern, da Rohrbach Wohnfunktionen für Furtwangen übernehmen kann. Ebenfalls die Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sollte nicht unterschätzt werden. Die Gemeinde ist bemüht, so viel wie möglich Grundstücke dieses Bebauungsplangebietes aufzukaufen, um eine geordnete Preispolitik zu betreiben.

II. Situation

Der neue Bebauungsplan verdichtet die Ortsmitte bzw. den Ortskern. Bei der Planung wurde in erster Linie auf das Ortsbild, in der Hauptsache auf die Kirche, Rücksicht genommen. Die Kirche sollte weiterhin dominierendes Element bleiben. Die neue Bebauung lehnt sich harmonisch an den Hang an. Das Planungsgebiet beginnt ca. 30 - 40 m von Kirche und Rathaus. Um die bauliche Entwicklung zu ordnen, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

III.

In der Gemeinde Rohrbach wird z.Z. eine zentrale Wasserver-

sorgungsanlage gebaut, durch die insbesondere die einigermaßen zusammenhängende Bebauung des Ortskerns versorgt werden soll. Damit ist auch die Versorgung der im Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Bauten sichergestellt. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Teilsammelkläranlage unterhalb des Ortskerns vorgesehen, woran auch die bereits vorhandenen Anwesen angeschlossen werden können. Die Elektroversorgung des Planungsgebietes ist gesichert. Eine bereits bestehende Drehstromleitung, welche durch das Bebauungsgebiet führt, wird vor Baubeginn verlegt.

IV. Art des Baugebietes und Bauweise

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die gegebene Hanglage werden ausschließlich Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (einschließlich des ausbaubaren Untergeschosses) in freier Stellung errichtet werden können. Die Bauweise ist offen i. S. des § 22 Abs.2 BauNVO.

V. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für Ortsplanungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 307 000,-- DM. In diesen Kosten ist der Ausbau der bestehenden Straße nicht inbegriffen.

VI. Festlegung der Wohneinheiten

Es wurden ca. 30 Wohneinheiten ermittelt (bergseits 1 Geschöß, talssits anzurechnendes Untergeschoß).

VII. Größe des Baugebietes

Die Größe des Baugebietes beträgt insgesamt 3,2 ha.

a) Erschließungsstraße:	0,7 ha
b) Nettobauland:	2,5 ha
c) Grünfläche:	0,039 ha.

VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Kostenermittlung

1.) Straßen: 5,5 m Breite 190 lfm. (einschl. Wendeplatte) 190 x 200,-- DM	=	38.000,-- DM
2.) Wege: 3 m Breite 190 lfm. x 100,-- DM	=	19.000,-- DM
3.) Gehwege: 1,50 m Breite 440 x 50,-- DM	=	22.000,-- DM
4.) Entwässerung Abwasserkanal zweiröhrig Wasserleitung 800 x 200,-- DM einschl. Grabarbeiten	=	160.000,-- DM
5.) Elektroverkabelung incl. Kabelkasten (anteilig) 800 lfm. x 60,-- DM	=	48.000,-- DM
6.) Leuchten und Kabel anteilig bei Mitverlegung 800 lfm. x 25,-- DM	=	20.000,-- DM
		<hr/>
		307.000,-- DM
		=====

Die Kosten für den Ausbau der bestehenden Straße sind in dem
Gesamtpreis nicht enthalten.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Buseck-Lingen
— Katastrale Verwaltung —
Donneschingen, 27. Mrz. 1969
i.V.

hün

Rechtsverbindlich seit 30.3.1969