

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Nachtweid IV" der Gemeinde Bötzingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 bis 6 BauNVO genannten Ausnahmen ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung ...") werden ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Im 20 m breiten Schutzstreifen entlang der L 144 sind bauliche Anlagen jedoch unzulässig (s. auch Beb.Vorschriften § 12); ebenso im 3,0 m breiten Schutzbereich entlang des Tiefentalgrabens (s. Beb.Vorschriften § 14!)

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c. der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

3. Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße können sog. "anrechenbare Dachgeschoße" nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO zugelassen werden, wenn ein solches durch den auch nach anderen Vorschriften zulässigen Ausbau des Daches entsteht.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

§ 5

Bauweise und Firstrichtung

1. Als Bauweise wird eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die offene Bauweise wird teilweise auf "nur Einzelhäuser" und auf "nur Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
4. Für die Stellung der Gebäude (Haupt-Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

IV. Gestaltungsvorschriften

=====

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauer - U.K. Dachhaut maximal betragen:
 - a. bei eingeschößigen Gebäuden 4,20 m
 - b. bei zweigeschößigen Gebäuden 7,00 m
 - c. bei Garagen 2,50 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,70 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen O.K. Erschließungsstraße Mitte Gebäude und O.K. Rohfußboden Erdgeschoß), davon dürfen höchstens 50 cm sichtbar werden.

4. Die Firsthöhe darf höchstens betragen:

bei Gebäuden mit 25° - 35° Dachneigung: 4,60 m
" " " 48° - 52° " : 7,00 m.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß und Oberkante Firstziegel.

5. Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Garagen sind Flachdächer festgesetzt, soweit nicht im Zeichnerischen Teil andere Festsetzungen getroffen sind (geneigte Dächer bis zu 25°).
6. Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Sie dürfen pro Hausseite maximal $1/3$ der Hauslänge betragen.
7. Doppelhäuser und Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
8. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
9. Für die Dachdeckung ist dunkelbraunes oder dunkelrotes nichtglänzendes Material zu verwenden.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf 0,70 m beschränkt.
2. Gartenseitig (hinter der straßenseitigen Hausfront) dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden.
3. Abweichend von Ziff. 1 + 2 setzt der Zeichnerische Teil (mit Höhenangabe) fest, wo abschirmende Gartenmauern errichtet werden dürfen.

§ 9

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe in diesem Sinn sind insbesondere:

- a. gestalterisch städtebauliche Gesichtspunkte, z.B. einheitliches Straßenbild, Zusammenfassung mehrerer Garagenbaukörper, Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude, Zusammenfassung der Garagen zur Gemeinschaftsanlage.
 - b. verkehrliche Gründe (Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen).
 - c. gesundheitliche und nachbarliche Gründe (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).
3. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
 4. Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
 5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 10

Grundstücksgestaltung

1. Der Vorgartenbereich ist aufzufüllen.
2. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Auffüllung bis zum Straßenniveau, im Terrassenbereich bis OK EG - Fußboden zulässig. (Abweichend: Flächen zwischen Bebauung und L 114!)
3. Bei Auffüllungen sind die Höhenverhältnisse der Nachbargelände zu berücksichtigen.

§ 11

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)

1. Im Zeichnerischen Teil sind Straßenbäume und eine Randbepflanzung der zur freien Landschaft gelegenen Grundstücke als Pflanzgebot festgesetzt.
2. Diese Randbepflanzung ist als Gebüschpflanzung in Gruppen einheimischer Gehölze und zusätzlich ein hochstämmiger Baum je Grundstück vorgesehen.

3. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen.
4. Die Grüngestaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

§ 12

Festsetzung im Zusammenhang mit der Landesstraße 114

1. Gemäß § 24 Abs. 1 Str.O. Baden-Württemberg ist entlang der L 114 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
2. Auf dieser nichtüberbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.
2. Zufahrten und Zugänge zur L 114 und in den Einmündungsbogen der Erschließungsstraße sind nicht gestattet.
3. Die Sichtfelder längs der L 114 und an den Erschließungsstraßen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Landes- und der Erschließungsstraßen hinausragen.

§ 13

Elektroversorgung

Die Stromversorgung soll über Erdkabel erfolgen.

§ 14

Festsetzung zum Schutz der Bachuferzone (Tiefenbachgraben)

Entlang des Bachlaufes an der Südseite des Baugebietes ("Tiefentalgraben") ist baugebietsseitig ein Streifen von 3,0 m ab Böschungsoberkante von jeder Art baulicher Anlagen freizuhalten.

Gemeinde Bötzingen, den

04. Dez. 1981



Konstanz
.....
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestr. 17, Telefon 74171
, den 13. 5. 1980

[Signature]
.....
Planer

Begründung

zum Bebauungsplan "Nachtweid IV" der Gemeinde Bötzingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Bötzingen stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um dem dringenden Bedarf an Baugelände für 1- und 2-Familienhäuser abzuhelpfen. Die Vormerkungen von vorwiegend ortsansässigen Bauinteressenten sind bereits so umfangreich, daß der überwiegende Teil der Bauplätze so gut wie vergeben ist.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und füllt eine Lücke zwischen dem Baugebiet Nachtweid II und Nachtweid III (siehe Übersichtsplan).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bötzingen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 (Teilplanung der Gesamtflächennutzungsplanung Kaiserstuhl-Tuniberg). In diesem Flächennutzungsplan ist das vorliegende Baugebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein wesentlich ebenes Gelände. Es liegt etwas tiefer als die im Norden das Baugebiet berührende Landesstraße 114 (Wasenweiler Straße) und als die "Schwimmbadstraße", die das Baugebiet im Nordosten berührt. Es wird also notwendig sein, das Baugebiet bis zu einem gewissen Umfang aufzufüllen. Die Zuordnung zum Ortsbereich ist noch günstig, die Anbindung an den überörtlichen Verkehr und an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz sind durch die nahe Lage der L 114 und der Schwimmbadstraße gegeben.

Der Bebauungsplan wird weitüberwiegend für den Eigenbedarf der Gemeinde erstellt. Er soll vorwiegend den Ortsansässigen Baumöglichkeiten bieten.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Hiermit soll der Situation im Anschluß an landwirtschaftlich genutztes Gelände und an vorhandene bzw. geplante Verkehrsstraßen an zwei Seiten des Baugebietes Rechnung getragen werden. Zum inneren Schutz des Baugebietes sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 ("sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke", "Gartenbaubetriebe", "Tankstelle", "Ställe für Kleintierhaltung") ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl: Die Zahl der ausgewiesenen Vollgeschoße beträgt 1 bzw. 2 Geschoße. Damit wird der beabsichtigten Bebauung (Einfamilienhäuser, teilweise freistehend, teilweise als Doppäl- und Reihenhäuser) Rechnung getragen. Darüber hinaus wäre eine stärkere Höhenbetonung der exponierten Randlage nicht angemessen.

Da das Baugebiet teilweise auch steile Dachneigungen (48° - 52°) enthält, können sog. "anrechenbare Dachgeschoße" nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO entstehen. Für diese Fälle wurde in den Bebauungsvorschriften (§ 4 Abs. 3) eine ausnahmsweise Erhöhung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße vorgesehen.

Grund- und Geschoßflächenzahlen: Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Falle durch die ausgewiesene Zahl der Vollgeschoße in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Auf eine einschränkende Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl wurde daher verzichtet. Die Nutzungsschablone weist vielmehr die nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen aus, die jedoch in der Regel wegen der anderen einschränkenden Festsetzungen nicht erreicht werden können.

2.2.3 Bauweise

Als Bauweise ist durchweg die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Teilweise wurde diese offene Bauweise auf "nur Einzelhäuser zulässig bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt. (siehe Eintragung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich in diesem Baugebiet auf eine Grünfläche am Ende eines Stichweges (fußgängerfreundlicher Bereich). Dort soll zusammen mit dem fußgängerfreundlichen Straßebereich eine Spielmöglichkeit für Kinder entstehen. Zum Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich der Schwimmbadstraße in die L 114 soll der Kinderspielplatz durch eine Mauereinfriedigung, die zugleich dem Lärmschutz dient, so abgeschirmt werden, daß eine Gefahr für die spielenden Kinder völlig ausgeschlossen ist. Weitere Spielmöglichkeiten sollen außerhalb des Baugebietes im Bereich des Bebauungsplanes "Sportgebiet" geschaffen werden. Ein nur dem Fußgänger vorbehaltener "Randweg" an der Westseite des Baugebietes soll die größeren Kinder und die Erwachsenen gefahrlos in das Sportgebiet führen. Die beiden Straßenanschlüsse, die das Baugebiet für eine evtl. Erweiterung nach Westen offenhalten, können ebenfalls als Erholungs- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten angelegt werden, bis sie für die Straßenerweiterung gebraucht werden (ein Ersatz müßte dann im neuen Baugebiet geschaffen werden). Diese beiden Flächen, die nicht sehr groß sind, liegen jedoch günstig an dem vorstehend erwähnten Fußgänger-Randweg, so daß somit eine zusammenhängende Einrichtung von Spiel- und Erholungsmöglichkeiten entsteht.

2.2.5 Pflanzgebot

Durch ein Pflanzgebot soll sichergestellt werden, daß der Ortsrand, den das Baugebiet auf lange Zeit bilden wird, eingegrünt wird. Ebenso durch Pflanzgebot soll die Herstellung der Straßenbepflanzung im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden. Darüber hinaus wird ein zur Landesstraße 114 sicher gebotener Lärmschutzwahl durch eine Begrünung eingefaßt werden.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Bei der städtebaulichen Gestaltung wurde vor allem Wert gelegt auf die Silhouettenbildung, die das Baugebiet zur freien Landschaft hin bietet. Es sollte deshalb im Gegensatz zu früheren Überlegungen nur 2-geschoßig bebaut werden. Durch ein Angebot unterschiedlichster Bauformen vom flachen Bungalow über das 1-geschoßige Haus mit ausbaufähigem Dachgeschoß (bis hin zum Steildach), Doppelhäusern und

Reihenhäusern soll ein breites Angebot an Bauformen geschaffen werden, das sowohl den Wünschen der Interessenten bestmöglich Rechnung trägt, als auch ein lockeres und vielfältiges Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleistet.

2.4 Verkehr

Das Baugebiet ist über die L 114 und die Schwimmbadstraße sowohl mit dem überörtlichen als auch mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden. Der notwendige Anschluß an das übrige Straßennetz gibt für das vorliegende Baugebiet praktisch eine ringförmige Straßenerschließung als primäres Erschließungsnetz vor. Daneben wurde versucht, durch Einplanung von 3 Stichwegen mit Wendepunkten (verkehrsberuhigte oder fußgängerfreundliche Bereiche), eine Differenzierung der Straßen nach Wertigkeit herbeizuführen. Insbesondere diese verkehrsberuhigten Bereiche sollen ein angenehmes Wohnen ermöglichen und den Bewohnern in gewissem Maß ein "Leben auf der Straße" ermöglichen. Im Zusammenhang damit ist auch die Anlage eines kleinen Spiel- und Grünbereiches am Ende eines dieser Stichwege zu sehen. Eine evtl. Gefährdung wegen der Lage an der L 114 soll mit der Errichtung einer Lärmschutzwand, die dort sowieso notwendig ist, ausgeschaltet werden. Es ergibt sich die Möglichkeit, durch Anbau einer Überdachung an eine solche mögliche Lärmschutzwand, so etwas wie einen Wetterspielplatz herzustellen.

Zur Lärmschutzanlage entlang der L 144 äußerte sich das Straßenbauamt im Aufstellungsverfahren wie folgt:

"Die geplante Lärmschutzanlage im gesetzlichen Abauverbots-Schutzstreifen längs der L 114 ist grundsätzlich im Sinne des § 24 Abs. 1 StrG zu behandeln. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit wird dieser Lärmschutzanlage jedoch zugestimmt, wenn folgende Bedingungen und Voraussetzungen erfüllt werden bzw. sind:

- a) Die Sichtfelder längs der L 114 dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- b) Die Oberflächenentwässerung der L 114 und des Lärmschutzwalles muß einwandfrei gewährleistet sein.
- c) Da bereits geringe künftige Veränderungen des Fahrbahnrandes der L 114 auch Änderungen der Lärmschutzanlage bedingen können,

kann der Schutzwall nur widerruflich zugelassen werden. Die Kosten evtl. künftiger Änderungen hat die Gemeinde zu tragen. Hierüber muß vor dem Bau der Lärmschutzanlage eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung abgeschlossen werden.

d) Zur abschließenden technischen Beurteilung der Lärmschutzanlage und zum Abschluß der in Buchstabe c) genannten Vereinbarung müssen genauere Planunterlagen (Lageplan mit Lage und Abmessungen der Anlage und Abstände vom Fahrbahnrand der L 114 sowie charakteristische Querschnitte in genügender Zahl mit Höhenangaben über Fahrbahnoberkante, Querschnittsabmessungen, Darstellung mit Entwässerungseinrichtungen - Querschnitte insbesondere im Bereich der Sichtfelder) dem Straßenbauamt Freiburg vorzulegen." (Geschehen durch Weiterleitung des Schreibens der Gemeinde vom 17.3.81 an das Straßenbauamt durch den Planer).

"e) Da der geplante Lärmschutzwall, der ja auf die geplante nach Norden verlegte L 114 abgestimmt ist, die Sichtweiten der geplanten Straßeneinmündung bezogen auf die bestehende, noch nicht nach Norden verlegte L 114 beeinträchtigen würde und zu dicht -ohne Berücksichtigung der straßenbautechnischen Mindestabstände- an diese heranrücken würde, darf die Lärmschutzanlage erst hergestellt werden, wenn die L 114 nach Norden verlegt ist. Diese Bestimmung ist im Bebauungsplan oder in anderer Weise rechtswirksam zu sichern. Dem Straßenbauamt Freiburg ist mitzuteilen, wie diese rechtliche Sicherung erfolgen soll." (Die Mitteilung erfolgte mit Schreiben vom 6.8.81 durch die Gemeinde).

Hinsichtlich des Erschließungsstraßenanschlusses der Schwimmbadstraße an die L 114 äußerte sich das Straßenbauamt im Aufstellungsverfahren wie folgt:

"Der neue Erschließungsstraßenanschluß Schwimmbadstraße an die L 114 ist nach den Richtlinien RAL-K-1 als Knotenpunktstyp II auszubilden.

Die Straßenbaumaßnahme (Straßenanschluß Knotenpunkttyp II gem. RAL-K-1 und gleichzeitige Verlegung der L 114 nach Norden ist in einem Zuge durchzuführen. Ein provisorischer Erschließungsstraßen an die L 114 wird ausdrücklich nicht zugelassen. Für den Bau des Straßenanschlußknotens und die gleichzeitige Verlegung der L 114 nach Norden im Bereich des Bebauungsplanes ist ein RE-Bauentwurf aufzustellen. Vor Baubeginn muß dieser RE-Bauentwurf vom Straßenbauamt Freiburg genehmigt sein.

"Über den Bau des geplanten Anschlusses der Erschließungsstraße mit gleichzeitiger Verlegung der L 114 ist zwischen der Gemeinde Bötzingen und dem Straßenbauamt Freiburg eine Vereinbarung abzuschließen, in der der Ausbau des Knotenpunktes mit gleichzeitiger Verlegung der L 114 nach Norden, die Kostentragung, sowie die Abgrenzung von Eigentum und Unterhaltung im einzelnen zu regeln sind."

Zur Frage der Kostentragung ist die Gemeinde der Ansicht, daß sie zum Zeitpunkt des Ausbaues nach den dann geltenden gesetzlichen Vorschriften zu vereinbaren sei.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an das Ortsnetz gesichert.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird an den Verbandssammler (Breisgauer Bucht) angeschlossen. Das Regenwasser wird in den Riedkanal eingeleitet.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie liegt in Händen der Badenwerk-AG. Die Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Das Niederspannungsnetz soll als Kabelnetz ausgeführt werden.

2.6 Schallschutz

Entlang der L 114 wurde ein entsprechender Streifen Geländes ausgewiesen, um darauf bei Bedarf einen Lärmschutzwall (Weiterführung einer Lärmschutzwand) errichten zu können. Der Wall soll gleichzeitig bepflanzt werden und damit auch eine Eingrünung des Baugebietes bringen.

2.7 Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, daß es nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3. Folgeeinrichtungen

Durch das Baugebiet werden Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof und dergleichen nicht soweit berührt, daß ebenfalls Erweiterungsmaßnahmen notwendig würden.

Sport- und Spielflächen werden -soweit nicht im Baugebiet selbst enthalten- in dem gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan "Sportgebiet" geschaffen.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächengliederung

Private Bauflächen	2,621 ha	=	62 %
Öffentl. Straßenfläche	1,080 ha	=	26 %
Verkehrsfläche Straßen- erweiterung	0,075 ha	=	2 %
Grünflächen	0,307 ha	=	7 %
Wasserwirtschaftsfläche	0,143 ha	=	3 %
zus.	4,226 ha	=	100 %

4.2 Bauformen - Wohneinheiten

	Baukörper/ Hauseinheiten	WoE/Haus	WoE zus.
Einfamilienhäuser 1-gesch.	15	1,5	22,5
" bis 2-gesch.	12	1,5	18,0
Doppelhäuser 1-gesch.	2	1,0	2,0
" bis 2-gesch.	8	1,5	12,0
Reihenhäuser 2-gesch.	8	1,0	8,0
	45		62,5

62,5 WoE à 2,6 EW/WoE = 162,5 rd. 163 Einwohner.

Siedlungsdichte: brutto $\frac{163 \text{ EW}}{4,226 \text{ ha}} = \underline{38,57 \text{ EW/ha}}$

(wegen des großen Straßenanteils -Anschlußknoten- nicht signifikant).

netto $\frac{163 \text{ EW}}{2,621 \text{ ha}} = \underline{62,19 \text{ EW/ha}}$

5. Kosten

Kanalisation	DM	780.000.-
Straßen mit Beleuchtung	DM	540.000.-
Wasserversorgung	DM	<u>120.000.-</u>
	DM	<u>1.440.000.-</u>
		=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme ist durch Einstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung soll über eine Baulandumlegung nach BBauG erfolgen.

Bötzingen, den 04. Dez. 1981



Karl Hauser
.....
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171
, den 13. Mai 1980

[Signature]
.....
Planer