

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN " GRAFENBERG " DER GEMEINDE NORDRACH

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorrat an Bauland in Nordrach ist weitgehend aufgebraucht. Die Bauplätze der beiden Neubaugebiete " Huberhof " und " Schanzbach " werden innerhalb eines Jahres vergeben und sind fast alle bebaut.

Für das geplante Neubaugebiet " Grafenberg " liegen bereits zahlreiche Bauwünsche aus der Bevölkerung vor.

#### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach dem Beschluß vom 22. Januar 1973 des Gemeinderates der Gemeinde Nordrach, einen Bebauungsplan für das Gewann " Grafenberg " aufzustellen, wurde der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des Flächennutzungsplan-Entwurfs von 1971 ausgearbeitet.

#### 3. Allgemeine Grundlagen

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums an der Ostseite des Nordrachtales auf einem nach Südwesten geneigten Gelände mit einer Höhenlage von 282 m bis 312 m UNN. Das verhältnismäßig enge Nordrachtal mit seinen steil ansteigenden Hängen erweitert sich in diesem Bereich nach Süden und ermöglicht dadurch eine sinnvolle Erschließung und Bebauung.

Die Grenzen des Plangebietes verlaufen im Osten entlang an noch landwirtschaftlich genutztem Gelände, im Süden und Westen vorbei an landwirtschaftlichen Gehöften und vereinzelt Wohngebäuden, und im Westen an einer Maschinenfabrik, von der keine störenden Einflüsse zu erwarten sind.

Die zukünftige Erweiterung des Baugebietes ist nach Norden vorgesehen und bis zu dem steil abfallenden Hanggelände des Schanzbachtals möglich.

#### 4. Erschließung

Für das Baugebiet bestehen bisher noch keine Straßen. Bis zum Bau der Haupteerschließungsstraße erfolgt die Aus- und Zufahrt zum Neubaugebiet über die bestehende Gemeindestraße entlang der Maschinenfabrik Junker. In die einzelnen Wohnbereiche führen kurze Wohnstichstraßen. Die Straßen sind so angelegt, daß sie beidseits bebaut werden können. Dadurch wird ein Höchstmaß an Wirtschaftlichkeit erreicht.

Für den Eigenheimbau wird vorgeschrieben, vor jeder Garage einen Stellplatz vorzusehen und auszubauen.

#### 5. Versorgung

Das Wohngebiet kann an das bestehende Abwassernetz im Trennsystem angeschlossen werden. Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Projektierung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch das Ing.-Büro Weissenrieder, Ortenberg.

Die Stromversorgung soll niederspannungsseitig verkabelt werden. Es ist im Einvernehmen mit dem Badenwerk, Betriebsbüro Hausach, 1 Trafostation vorgesehen. Das Stationsgebäude kann in das Hanggelände hineingebaut und mit Buschwerk bepflanzt werden.

#### 6. Bauliche Nutzung

Bruttobauland	=	2,53 ha	=	100	%
davon in Gemeindeeigentum					
1,25 ha = 50 %					
Straßen und Wege	=	0,41 ha	=	16,2	%
Spielplätze und Verkehrsgrün	=	0,30 ha	=	12	%
Nettowohnbauland	=	1,82 ha	=	71,8	%
Wohneinheiten in Einzelhäusern					
( 1,5 WE je Haus )	=	28 WE	=	100	%

Bevölkerungszuwachs bei 3,0 Einwohner je Wohneinheit

$$= 28 \times 3,0$$

$$= 84 \text{ Einwohner}$$

$$\text{Bruttowohndichte} = 84 / 2,53$$

$$= 33,20 \text{ EW / ha}$$

$$\text{Nettowohndichte} = 84 / 1,82$$

$$= 46,15 \text{ EW / ha}$$

Die Bebauung des 1,82 ha großen Nettowohnbaulandes ist mit freistehenden Einzelhäusern als Einfamilienhäuser vorgesehen. Unter Ausnutzung der Hangsituation ist der Einbau der Einliegerwohnungen in den Untergeschossen möglich. Um die Aussicht nach der Talauwe und den gegenüberliegenden Bergen nicht zu verbauen, sind die Einzelhäuser bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, mit Satteldach und einer maximalen Dachneigung von  $32^\circ$  geplant.

Die erforderlichen Garagen können direkt angebaut oder innerhalb des Wohngebäudes untergebracht werden; die Stellung der Garagen ist im Gestaltungsplan eingetragen, sie ist nicht zwingend.

Für die Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln und Gegenständen des täglichen Bedarfs stehen die Geschäfte in der nahen Ortsmitte der Gemeinde Nordrach zur Verfügung.

#### 7. Die überschlägig ermittelten Kosten

die durch diese Maßnahmen entstehen, betragen ca. 450 000,-- DM. Die Erschließungen und der Bau der Straßen erfolgen den Erfordernissen entsprechend.