

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Gewerbegebiet Grafenberg " in Nordrach

1. Allgemeines

In der öffentlichen Sitzung vom 15. April 1985 hat der Gemeinderat von Nordrach beschlossen, für das Gewerbegebiet Grafenberg südlich der Gewerbeflächen der Firma Junker einen Bebauungsplan aufzustellen und am beschlossen, den Bebauungsplan zu erweitern.

Die Erschließung dieses Gewerbegebietes ist erforderlich, da die Gemeinde auf ihrer Gemarkung z. Z. keine Gewerbeflächen zur Neubebauung zur Verfügung hat. Die ausgewiesene Fläche ist teilweise noch in Privatbesitz, es ist jedoch von seiten der Gemeinde eine Vereinbarung über den Erwerb des restlichen Geländes getroffen.

Für das geplante Neubaugebiet liegen bereits zwei Bauwünsche vor, die vom Ortskern und der zum Teil engen Tallage in das Neubaugebiet umsiedeln möchten.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan und umfaßt eine Fläche, die 2 - 6 Betrieben die Ansiedelung ermöglicht.

3. Grenzen des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Gewerbeflächen der Maschinenfabrik Junker, im Westen an den Nordrach-Bach mit anschließender Kreisstraße K 5354. Im Süden und Osten schließen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Wiesen an das Baugebiet an.

4. Die Bebauung

Das 2,34 ha große Bruttobauland ist im Sinne der BauNVO § 8 als Gewerbegebiet ausgewiesen; die Bebauung kann bis 3-geschossig und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m mit einer möglichen Überbauung von 0,8 der Grundstücksfläche und einer Geschoßfläche von 2,0 der Grundstücksfläche erfolgen.

Bauliche Nutzung

Brutto-Bauland	= 2,81 ha	= 100 %

Straßen und Wege	= 0,31 ha	= 11,0 %
Öffentliche Grünflächen im Zusammenhang mit Verkehrsflächen	= 0,09 ha	= 3,2 %
Parkplatzflächen der Fa. Junker	= 0,47 ha	= 16,7 %
Gewässerflächen	= 0,08 ha	= 2,8 %
Netto-Bauland	= 1,86 ha	= 66,3 %

5. Parkplatzflächen

Das Grundstück Flst. Nr. 206 mit einer Fläche von 0,47 ha ist als PKW-Parkplatzfläche ausgewiesen. Die Parkplätze sollen für die Mitarbeiter der Maschinenfabrik Junker, Grundstück Flst. Nr. 220/3 hergestellt werden.

Den Planeintragungen entsprechend ist entlang der Kreisstraße Nr. 5354 eine 6,00 m breite Grünzone herzustellen, die mit einheimischen Sträuchern entsprechend dem Pflanzgebot § 12 der Bebauungsvorschriften als Sichtschutz zu bepflanzen und zu unterhalten sind.

Innerhalb des vorgeschriebenen "Sichtdreieckes" darf die Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein; einzelne hochstämmige Bäume können gestattet werden, soweit die Sichtverhältnisse an der Kreuzung nicht beeinträchtigt werden.

Entlang der Nordrach ist die Grünzone mind. 4,50 m breit mit einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend dem Pflanzgebot § 12 der Bebauungsvorschriften zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei mind. eine Gruppe mit 3 Nadelbäumen zu pflanzen ist.

Zwischen den Parkplätzen sind hochstämmige Bäume entsprechend der Planeinzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Verkehrsflächen können asphaltiert oder gepflastert werden, die Pkw-Standflächen müssen mit Rasengittersteinen und Raseneinsaat hergestellt werden.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Parkplatzfläche sowie für die Fußgängerbrücke über die Nordrach ist eine gesonderte baurechtliche Genehmigung erforderlich.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über die Neuanbindung von der Kreisstraße K 5354 aus, wobei die Straße so angelegt ist, daß eine spätere Erweiterung nach Süden bis zum Hutmacherdobel-Weg gegeben ist. Die Erschließungsstraße ist unmittelbar im Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet - Firma Junker - geplant, um eine sinnvolle Weiterentwicklung der gewerblichen Bebauung zu erreichen.

Für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Landesstraße Nr. 5354 sind die "Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - Plangleiche Knotenpunkte" (RAL - K) zu beachten.

Um den erforderlichen plangleichen Anbinde-Knoten verwirklichen zu können, muß der Nordrach-Bach an dieser Stelle geringfügig verlegt werden; dies, um auch die Brücken-Baukosten so gering als möglich zu halten.

Bei der Bachverlegung werden die Ufer naturnah mit Felsen gestaltet, weiterhin werden mindestens 2 Flachwasserzonen durch Aufweitungen des Wasserlaufes wie in der Planeinzeichnung ausgebaut.

Für die Bepflanzung sind einheimische Sträucher und Laubbäume vorgesehen (siehe § 12 Pflanzgebot der Bebauungsvorschriften). Um die gegebene Fließgeschwindigkeit des Baches zu erhalten werden " 2 - 3 Schwellen " als Felsgruppen eingebaut.

Unter der neu zu bauenden Brücke sind mindestens je ein Brutkasten für Wasserramsel und Gebirgsstelze anzubringen, gegebenenfalls sind an der Brücke entsprechende Nischen vorzusehen.

Die Wasserversorgung ist durch die Anschlußmöglichkeit an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

Die Abwasserleitungen werden im Trennsystem ausgeführt, die Schmutzwasserab-
leitung am Hauptsammler zur Verbandskläranlage angeschlossen, die Regenwas-
serableitung direkt in den Nordrach-Bach geführt.

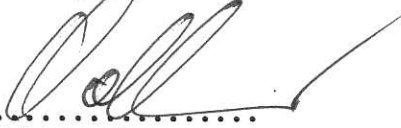
Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch das Badenwerk sichergestellt; dafür ist eine Trafostation eingeplant, die Leitungsführung sollte unterirdisch erfolgen.

Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch diese Maßnahme entstehen, betragen ca. 1 075 000,-- DM für den Straßenbau, die Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie den Grunderwerb für die Straßenflächen.

Nordrach, den **08. Feb. 1988**

Der Bürgermeister :



.....
(Vollmer)

Zugehörig zur Satzung vom

08. Feb. 1988

Offenburg, den 16. MAI 1988
Landratsamt Ortenaukreis




16. MAI 1988