

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan " Grafenberg " Teil III der Gemeinde Nordrach

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorrat an Bauland in Nordrach ist weitgehend aufgebraucht. Die Bauplätze der beiden Neubaugebiete "Huberhof" und "Schanzbach" sind vollständig bebaut und können als abgeschlossen anerkannt werden.

Das Neubaugebiet "Grafenberg Teil I und Teil II" ist größtenteils bebaut bis auf 3 Baugrundstücke, die in Privatbesitz sind. Der Eigentümer ist z. Z. nicht bereit, die Grundstücke an Bauinteressenten zu verkaufen. Die Gemeinde kann keinen Einfluß auf die noch nicht bebauten Grundstücke ausüben.

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

#### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach dem Beschluß vom 5. Februar 1979 des Gemeinderates der Gemeinde Nordrach, einen Bebauungsplan für das Gewann "Grafenberg Teil III" aufzustellen, wurde der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des Vorentwurfes von 1973 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 310 m - 320 m üNN. 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 Norden und Osten entlang an noch landwirtschaftlich genutztem Gelände, im Süden an das Neubaugebiet "Grafenberg Teil II" .

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

#### 4. Erschließung

Der Anschluß der Erschließungsstraßen sind im Neubaugebiet Teil I bereits für Teil III vorgesehen.

Außerdem wird mit dem neuen Bauabschnitt eine weitere Erschließungsstraße als Anbindung des Baugebietes an die Talstraße ausgebaut. Die Straßen sind so angelegt, daß sie beidseits bebaut werden können; dadurch wird ein hohes Maß 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, Offenburg.

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

## 6. Bauliche Nutzung

Bruttobauland	=	4,12 ha	=	100	%
Straßen und Wege	=	1,00 ha	=	24,3	%
Kinderspielplatz	=	0,10 ha	=	2,4	%
Verkehrsgrün und Trafo	=	0,34 ha	=	8,2	%

Nettowohnbauland = 2,68 ha = 65,1 %

### Wohneinheiten in Einzelhäusern

23 Einfamilienhäuser ( 1,5 WE je Haus )  
23 x 1,5 WE = 35 WE = 57 %

4 Mehrfamilienhäuser ( 5 WE je Haus )  
4 x 5 WE = 20 WE = 32 %

### Wohneinheiten in Reihenhäusern

7 Reihenhäuser ( 1 WE je Haus )  
7 x 1 WE = 7 WE = 11 %

= 62 WE = 100 %

Bevölkerungszuwachs bei 3,5 Einwohnern je Wohneinheit

62 WE x 3,5 EW/WE = 217 EW

Bruttowohndichte  
217 EW/4,12 ha = 53 EW / ha

Nettowohndichte  
217 EW/2,68 ha = 81 EW / ha

Die Bebauung

des 2,68 ha großen Nettowohnbaulandes ist großenteils mit freistehenden Einzelhäusern als Einfamilienhäuser vorgesehen. In Teilbereichen können auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden, wobei die zulässige Geschoßflächenzahl von 0,5 (bei der Reihenhaus-Bebauung 0,6) und die Traufhöhen von 6,25 m an der Talseite nicht überschritten werden dürfen.

Unter Ausnutzung der Hangsituation ist der Einbau der Einliegerwohnungen in den Untergeschossen möglich. Um die Aussicht nach der Talau und den gegenüberliegenden Bergen nicht zu verbauen, sind die Einzelhäuser bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, mit Satteldach oder Walmdach und einer maximalen Dachneigung von 36° geplant.

Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß nur in den im Bebauungsplan mit ID festgesetzten Bereichen zulässig.

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

Durch die freie Hanglage des Baugebietes ist es besonders erforderlich, daß die Grundstücksflächen zwischen der Bebauung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

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. 800.000,-- DM. Die Erschließungen und der Bau der Straßen erfolgen den Erfordernissen entsprechend.

Nordrach, den 20.11.1978



*Apfel*  
.....  
Apfel, Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~ ~~Änderungsplan~~ genehmigt  
gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 1 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 29. 5. 1981

**Landratsamt**  
— Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



*Krüger*