

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Grafenberg, Teil IV a und IV b" (insgesamt als Teil IV bezeichnet), der Gemeinde Nordrach

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorrat an Bauland in Nordrach ist weitgehend aufgebraucht.

Die Bauplätze des Neubaugebietes Grafenberg Teil I und Teil II, sind vollständig bebaut und können als abgeschlossen betrachtet werden.

Das Neubaugebiet "Grafenberg, Teil III", ist größtenteils bebaut, die Bauplätze, die im Gemeindebesitz waren, sind verkauft.

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

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach dem Beschluß vom 15.06.1992 des Gemeinderates der Gemeinde Nordrach, einen Bebauungsplan für das Gewann "Grafenberg, Teil IV" aufzustellen, wurde der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des Vorentwurfes von 1973 ausgearbeitet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist das Baugebiet Grafenberg Teil I bis III als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem auch der Bereich des geplanten Baugebietes Grafenberg IV als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll.

3. Allgemeine Grundlagen

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums an der Ostseite des Nordrachtales, auf einem nach Südwesten geneigten Gelände, mit einer Höhenlage von 320 m - 350 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 grenzt es an das Neubaugebiet "Grafenberg, Teil II und Teil III".

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

4. Erschließung

Der Anschluß der Erschließungsstraßen ist im Neubaugebiet Teil I, Teil II und Teil III, bereits für Teil IV vorgesehen.

Bevölkerungszuwachs bei 3,5 Einwohnern je Wohneinheit

Teil IV a

18 WE x 3,5 EW/WE = 63 Einwohner

Bruttowohndichte: 63 EW / 1,10 ha = 57 EW/ha

Nettowohndichte: 63 EW / 1,01 ha = 62 EW/ha

Teil IV b

16 WE x 3,5 EW/WE = 56 Einwohner

Bruttowohndichte: 56 EW / 0,95 ha = 59 EW/ha

Nettowohndichte: 56 EW / 0,79 ha = 70 EW/ha

Die Bebauung

des 1,01 ha und 0,79 ha = 1,80 ha großen Nettowohnbaulandes ist mit freistehenden Einzelhäusern, als Einfamilienwohnhäuser, vorgesehen. Die zulässige Geschoßflächenzahl von 0,5 und die Traufhöhen von 6,25 m an der Talseite dürfen nicht überschritten werden.

Unter Ausnutzung der Hangsituation ist der Einbau der Einliegerwohnungen in den Untergeschossen möglich. Um die Aussicht nach der Talaue und den gegenüberliegenden Bergen nicht zu verbauen, sind die Einzelhäuser bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, mit Satteldach oder Walmdach und einer Dachneigung von 30°, maximal 40° geplant.

Das Dachgeschoß kann, soweit es den Vorschriften der Landesbauordnung entspricht, als Wohnung ausgebaut werden.

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. 900 000,-- DM. Die Erschließungen und der Bau der Straßen erfolgen den Erfordernissen entsprechend.

Nordrach, den ... 19. Okt. 1992

Der Bürgermeister:



Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesreglerung

Offenburg, den 11. JAN. 1993



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. ...'.

11.8.1993