

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Grafenberg, Teil V" der Gemeinde Nordrach

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorrat an Bauland in Nordrach ist weitgehend aufgebraucht.

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

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

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

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach dem Beschluß vom 08.07.1996 und 16.09.1996 des Gemeinderates der Gemeinde Nordrach, einen Bebauungsplan für das Gewann "Grafenberg, Teil V" aufzustellen, wurde der vorliegende Bebauungsplan ausgearbeitet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist das Baugebiet Grafenberg Teil I bis IV als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem auch der Bereich des geplanten Baugebietes Grafenberg V 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 entlang an noch landwirtschaftlich genutztem Gelände, im Süden grenzt es an das Neubaugebiet Grafenberg, Teil III und Teil IV".

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 III und Teil IV bereits für Teil V vorgesehen.

Die Straßen sind so angelegt, daß sie beidseits bebaut werden können;

dadurch wird ein hohes Maß an Wirtschaftlichkeit erreicht.

5. Ver- und Entsorgung

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. Die Stromversorgung kann, nach Auskunft des Badenwerkes, Betriebsbüro Hausach, über die bereits vorhandenen Trafostationen erfolgen.

6. Bauliche Nutzung

Bruttobauand	=	1,47 ha	=	100,0 %
Straßen und Wege	=	0,16 ha	=	10,9 %
Landwirtschaftlicher Weg	=	0,01 ha	=	0,7 %
Ausgleichsfläche	=	0,06 ha	=	4,1 %
<hr/>				
Nettobauand	=	1,24 ha	=	84,3 %

Wohneinheiten

18 Einfamilienhäuser (1,5 WE je Haus) 27 WE

Bevölkerungszuwachs bei 3,5 Einwohnern je Wohneinheit

27 WE x 3,5 EW/WE = 95 Einwohner

Bruttowohndichte: 95 EW / 1,47 ha = 65 EW/ha

Nettowohndichte: 95 EW / 1,24 ha = 77 EW/ha

Die Bebauung

des 1,24 ha großen Nettobauandes ist mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern 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 von 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 Dachneigung von 30°, maximal 45° geplant.

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

Je Baugrundstück sind, wie im Bebauungsplan festgelegt, höchstens vier Wohneinheiten zulässig. Durch Grundstücksteilung kann die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht werden.

Die Beschränkung von max. vier Wohneinheiten je Baugrundstück ist im Ausbau der Wohnerschließungsstraßen begründet, die nur ein begrenztes Verkehrsaufkommen zulassen.

Der Charakter des Baugebietes mit überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser muß gewahrt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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.

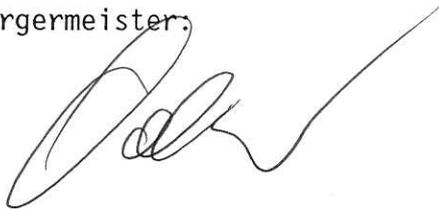
Für die Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln und Gegenständen des täglichen Bedarfs stehen die Geschäfte in der nahen Ortsmitte der Gemeinde Nordrach zur Verfügung.

7. Die überschlägig ermittelten Kosten

die durch diese Maßnahmen entstehen, betragen ca. 600 000,00 DM.
Die Erschließungen und der Bau der Straßen erfolgen den Erfordernissen entsprechend.

Nordrach, den 24. Feb. 1997

Der Bürgermeister:



19.02.1997