



## **GEMEINDE NORDRACH** Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans " Grafenberg – Teil VI " im Vereinfachten Verfahren**

(Hinweis: nur gültig für die Flurstücke Nr. 675 und 676!)

### **I. Erfordernis der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Grafenberg – Teil VI“ wurde am 08.07.2002 als Satzung beschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der Baustraße sind soweit fertig gestellt, dass derzeit die privaten Bauvorhaben realisiert werden.

Bei der Gemeinde Nordrach wurde nun ein Bauantrag eingereicht, der die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht einhält. Der Gemeinderat hat Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan geändert werden soll, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis kann die Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Eigentümer der Flurstücke Nr. 675 und 676, die miteinander verschmolzen werden sollen, beabsichtigt den Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses. Dieses weist eine Grundfläche von ca. 23 m auf 10 m auf. Das Baufenster muss im zeichnerischen Teil entsprechend angepasst werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diese beiden Flurstücke bisher eine maximale Wandhöhe von 6,70 m bezogen auf Oberkante geplantes Gelände vorgesehen. Die Dachneigung ist auf 30 – 45° festgesetzt.

Als Dachform sind gegeneinander versetzte Pultdächer nur zugelassen, wenn deren Höhenversatz maximal 1,00 m beträgt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.

Die Firstrichtung ist auf dem Flurstück Nr. 676 wahlweise trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße 1 – Birkenweg, auf dem Flurstück Nr. 675 traufständig zur Straße geplant.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht diesen Festsetzungen, deren Änderung nun Gegenstand des Verfahrens sind.

Die Bebauungsvorschriften werden aus Gründen der Übersichtlichkeit für den Änderungsbereich neu aufgestellt, vom Inhalt aber aus der rechtskräftigen Fassung überwiegend übernommen, mit Ausnahme der unter Ziffer II. aufgeführten Punkte.

Im zeichnerischen Teil erfolgt die Änderung über ein Deckblatt.

Das geplante Bauvorhaben wurde in den Schnitten 1 und 2 (Anlage 5) auf Grundlage des vorliegenden Bauantrags dargestellt.

## II. **Inhalt der Planänderung**

Die Änderung umfasst folgende Punkte:

### 1. **Stellung der baulichen Anlagen:**

Die First- bzw. Hauptgebäuerichtung wird im zeichnerischen Teil traufständig zur Straße festgesetzt.

### 2. **Überbaubare Grundstücksfläche:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hinsichtlich der Lage der östlichen und westlichen Baugrenze geändert.

### 3. **Dachform:**

Es werden gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen, deren Höhenversatz maximal 2,50 m betragen darf.

#### 4. Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung wird auf 15 – 45° festgesetzt.

#### 5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und –einschnitte werden erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

#### 6. Dacheindeckung:

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit nicht glänzendem Material in roten bis braunen oder grauen Farbtönen einzudecken. Hiervon ausgenommen sind Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

#### 7. Talseitig sichtbare Wandhöhe von Hauptgebäuden:

Die zulässige talseitig sichtbare Wandhöhe wird für Hauptgebäude auf maximal 8,50 m erhöht.

Die übrigen Festsetzungen wurden nachrichtlich übernommen, sofern sie für den Änderungsbereich zutreffend sind.

Dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil wurden die aktuellen B-Grunddaten zu Grunde gelegt.

### III. **Bebauungsvorschriften**

Die aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereich (vgl. auch Ziffer V. Räumlicher Geltungsbereich).

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

### IV. **Grünordnungsplan**

Da die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die maximale Firsthöhe unverändert übernommen wurden, ist davon auszugehen, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen wird. Die grünplanerischen Festsetzungen, die die beiden Grundstücke betreffen, wurden nachrichtlich aus dem Grünordnungsplan übernommen, der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gefertigt wurde. Dieser ist weiterhin gültig.

## **V. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

## **VI. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 675 und 676 mit insgesamt ca. 1.300 qm.

## **VII. Auswirkungen der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplans macht keine zusätzlichen Aufwendungen hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung oder Ver- und Entsorgung erforderlich.

## **VIII. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### **VIII.1 Telekommunikation**

Im öffentlichen Verkehrsraum - befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **VIII.2 Elektrische Energieversorgung**

Auf den Flurstücken Nr. 675 und 676 sind bereits Hausanschlusskabel vorhanden. Vor Beginn von Bauarbeiten auf den o.g. Grundstücken wird der Bauherr um frühzeitige Anforderung einer Kabelauskunft gebeten.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Nordrach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

  
.....  
Herbert Vollmer  
Bürgermeister