

Gemeinde Grafenhausen
Landkreis Waldshut

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

~~Landkreis Waldshut~~

~~Genehmigt~~

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 25. MRZ. 1993



SATZUNG

zum Bebauungsplan "Geroldshofstetten" der Gemeinde Grafenhausen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung, § 73 Abs. 1, § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 12. November 1992 den Bebauungsplan "Geroldshofstetten" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil

-Lageplan- (zu § 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. zeichnerischer Teil -Lageplan- Maßstab 1 : 1.000
4. Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

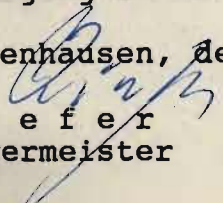
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach § 12 BauGB mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Grafenhausen, den 12. November 1992


K i e f e r
Bürgermeister

Gemeinde Grafenhausen
Landkreis Waldshut

B E G R Ü N D U N G



zum Bebauungsplan "Geroldshofstetten" der Gemeinde Grafenhausen

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet, für das ein Bebauungsplan erstellt werden soll, befindet sich am südl. Ortsrand von Geroldshofstetten (siehe beiliegenden Übersichtsplan). Hier soll unterhalb der bestehenden Bebauung die Errichtung von weiteren Wohngebäuden ermöglicht werden.

In der Verwaltungsverbandssitzung vom 06. Februar 1991 wurde die 2. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. In diesem Änderungsverfahren ist der Bebauungsplan "Geroldshofstetten" enthalten. Bei einem gemeinsamen Behördentermin am 20. November 1992 wurde die Erweiterungsfläche in Augenschein genommen. Von Seiten der anwesenden Behörden (Regierungspräsidium, Landratsamt, Regionalverband, Landwirtschaftsamt und Wasserwirtschaftsamt) wurden keine Einwände vorgebracht.

Da sämtliche Bauplätze in den genehmigten Bebauungsplänen der Gemeinde Grafenhausen veräußert und größtenteils auch bereits bebaut sind, ist eine Neuausweisung dringend erforderlich.

Nachdem in den vergangen 2 Jahren das gesamte Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von 10 Hektar veräußert und größtenteils auch bereits bebaut wurde, sind zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen worden. (beispielsweise die Firma Rühle, welche die Arbeitsplätze von 54 auf 80 aufgestockt hat. Ebenso die Firma Stulz mit 35 neuen Arbeitsplätzen sowie die Firma Enderle mit 15 neuen Arbeitsplätzen.)

Die Bevölkerungsentwicklung hat in den letzten Jahren ebenfalls enorme Zuwachsraten zu verzeichnen. Zählte man am 30.06.1987 noch 1.964 Einwohner, so waren dies am 30.06.1991 bereits 2.108 und zum 30.11.1992 2.202 Einwohner. Gutes Personal ist in den Betrieben nur dann zu bekommen, wenn entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

In Geroldshofstetten sind 17 neue Bauplätze ausgewiesen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind bereits 11 Bauplätze fest vergeben. Sollte es notwendig sein, kann jederzeit eine Namensliste nachgereicht werden. Es handelt sich bei sämtlichen Bauinteressenten um Einheimische Bürger. Mehrere Anfragen von Auswärtigen wurden bisher zurückgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbedarf

Der Bereich der Neuausweisung umfaßt die Grundstücke Lgb. Nr. 2360, 2361, 2362 sowie Teile des Grundstücks 2363.

Die Größe des vorgesehenen Baugebietes beträgt ca. 1,56 Hektar. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3. Ökologische Auswirkungen

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der ökologische Wert des vorhandenen Wiesengeländes ohne jeglichen Baumbestand ist sehr gering. Der Eingriff in die Natur erscheint vertretbar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 den Vorgaben des § 17 BNVO.

Die Höhenstellung jedes einzelnen Gebäudes ist im zeichnerischen Teil detailliert dargestellt.

Die Zahl der Wohnungen wurde lt. Gemeinderatsbeschluß vom 03. September 1992 auf 3 Einheiten beschränkt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden. Für die Dacheindeckung sollen Ziegel oder Schiefer in engobiertem, Farbton Verwendung finden.

Bei der Erstellung von Garagen wurde ein Abstand von mindestens 2 Meter zur Erschließungsstraße gefordert. Dieser Abstand ist erforderlich, um gerade in unserer Höhenlage für den Winterdienst genügend Stauraum vorhalten zu können. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollten mit dem Hauptgebäude geplant werden, damit die baurechtliche Beurteilung erfolgen kann. Das Einbinden der Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben. Um eine landschaftstypische Bebauung zu erhalten, wurde der Ortgang von mindestens 1 m und Traufüberstand von mindestens 80 cm in den Bebauungsvorschriften mitaufgenommen.

Da hohe Zäune das Ortsbild beeinträchtigen würden, wurde die Höchsthöhe festgeschrieben.

6. Bodenordnung, Erschließung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bevor die Grundstücke veräußert werden, gehen diese in das Eigentum der



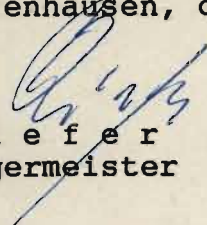
Gemeinde. Die Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, das Gelände vor einer Erschließung an die Gemeinde zu veräußern.

Für das Neubaugebiet muß eine neue Erschließungsstraße gebaut werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen neu verlegt werden. Eine ausreichende Wasserversorgung ist sichergestellt, da Grafenhausen zum einen Wasser aus eigenen Quellen bezieht, zum anderen im Bedarfsfall Wasser von der Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald beziehen kann.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Orstkanalisation, deren Anschluß problemlos erfolgen kann.

Der Grundstückserwerb sowie die Erschließung des Neubaugebietes sind im Haushaltsplan 1993 veranschlagt.

Grafenhausen, den 12. November 1992


K i e f e r
Bürgermeister

Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 2 5. MRZ. 1993

