

SATZUNG

zum Bebauungsplan "In der Brieze - Hausmatten" der Gemeinde Grafenhausen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der jeweils gültigen Fassung, § 73 Abs. 1, § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22. Dezember 1975 (GBl. 1976 S. 1) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 18. Juli 1985 den Bebauungsplan "In der Brieze - Hausmatten" 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. Bauvorschriften

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. Sep 1985

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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



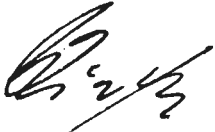
Klaus Schütz

§ 4

Inkrafttreten

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

Grafenhausen, den 23. Juli 1985



Kiefer
Bürgermeister

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. SEP. 1985




Begründung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

zum Bebauungsplan "In der Briese - Hausmatten" der Gemeinde Grafenhausen
Waldshut-Tiengen, den 10. SEP. 1985

Allgemeines



Nachdem in den Baugebieten "Auf der Breite" und "Geroldshofstetten" bis auf 2 Bauplätze alle veräußert und auch nahezu schon bebaut sind, ist es dringend erforderlich, in Grafenhausen einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen. Die nach wie vor rege Anfrage, speziell von einheimischen Bauinteressenten, hat den Gemeinderat bewogen, den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "In der Briese - Hausmatten" zu fassen.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche im Gewann "In der Briese - Hausmatten" ist auch im Flächennutzungsplanentwurf enthalten. Der Flächennutzungsplanentwurf liegt derzeit beim Landratsamt und wird im Laufe der nächsten Wochen genehmigt. Im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstücke überschreiten im Osten geringfügig die Grenzen des Flächennutzungsplanentwurfes. Im Flächennutzungsplanentwurf reichte das geplante Sondergebiet für Kuranlage weiter in westlicher Richtung. Im östlichsten Teil dieses Bebauungsplanes wurde zur Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Man hat dadurch erreicht, daß die bestehenden Geländegegebenheiten günstiger ausgenutzt werden konnten, da sowohl die erweiterte östliche Bebauung wie auch der Kinderspielplatz noch auf einer ebenen Geländefläche, vor einer nach Süden und Osten abfallenden Böschung, zu stehen kommen.

Der Bebauungsplan "In der Briese - Hausmatten" wurde in direktem Anschluß an das bisherige Baugebiet "Auf der Breite" vorgelagert auf Südhang, geplant. Begrenzt ist das Grundstück in südlicher Richtung durch einen Geländeabsatz und einen Bachverlauf. Der Bebauungsplan stellt eine organische Abrundung des Gesamtsiedlungsbereiches mit direktem wirtschaftlichen Erschließungsanschluß dar. Hinzu kommt, daß er in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und den zentralen Einrichtungen liegt.

Es war auch unser Bestreben, eine verdichtete Bebauung in unmittelbarer Ortsnähe zu erhalten. Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 18.000 m², auf welchem in der jetzigen Planung 22 Bauplätze ausgewiesen sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, daß nicht zuviel Fläche verbraucht wird. Für die Bauplätze wurde eine durchschnittliche Größe von ca. 600 - 700 m² festgelegt. Überschlägig kann ermittelt werden, daß für die Realisierung dieser Wohnbauflächenausweisung eine Bruttoeinwohnerdichte von ca. 48 Einwohner/ha vorgesehen ist.

Als Abrundung der vorhandenen dörflichen Bebauung wurden sämtliche Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In südlicher und östlicher Richtung grenzen an das Baugebiet landwirtschaftliche Flächen. Eine weitere Ausweitung des Baugebietes in östlicher Richtung ist nicht möglich, da ansonsten die Existenz des Landwirten Flst. Nr. 237 gefährdet ist.

Die Grundstücke, die bisher in Privatbesitz waren, konnten im Januar 1985 von der Gemeinde käuflich erworben werden. Dadurch ist es der Gemeinde möglich, eine vernünftige Grundstückspolitik zu betreiben und eine gezielte Grundstücksveräußerung insbesondere an einheimische Bauinteressenten zu erzielen.

Erschließung

Für das Neubaugebiet muß eine neue Erschließungsstraße gebaut werden. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung muß neu verlegt werden. Eine ausreichende Wasserversorgung ist sichergestellt, da Grafenhausen zum einen Wasser aus eigenen Quellen bezieht, zum anderen an der Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald angeschlossen ist. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation.

Die gesamten Kosten für die Erschließung sollen über die Kommunalfinanz abgerechnet werden. Die anfallenden Kosten können von den Grundstückseigentümern gem. den rechtskräftigen Satzungen erhoben werden.

Die voraussichtlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenherstellung	350 m x DM 700,--	=	245.000,-- DM
Wasserleitung	350 m x DM 250,--	=	87.500,-- DM
Abwasserkanal	550 m x DM 450,--	=	247.500,-- DM

Es ist beabsichtigt, die Erschließung vollständig durchzuführen, damit die Grundstücke dann voll erschlossen veräußert werden können.

Der auf die Gemeinde entfallende Kostenanteil wird im Haushaltsplan bereitgestellt.

Grafenhausen, den 28. Mai 1985


K i e f e r
Bürgermeister

Bebauungsplan / ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. SEP 1985