

angezeigt am 07. MAI 1999

Landratsamt Waldshut

# Satzung über den Bebauungsplan "Kälberweide"



Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen am 28. Januar 1999 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil.

## § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung
2. zeichnerischer Teil (Lageplan im Maßstab 1 : 1000)
3. Bauvorschriften
4. Erschließungsplan

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

## § 4

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Grafenhausen, den 28.01.1999

Kiefer  
Bürgermeister

# Begründung zum Bebauungsplan "Kälberweide"

angezeigt am 07. MAI 1999



Landratsamt Waldshut

## 1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet, für welches dieser Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befindet sich gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan "Auf der Breite". In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung erscheint uns diese Erweiterung als sinnvolle Abrundung.

In der zwischenzeitlich genehmigten II. Flächennutzungsplanänderung ist dieses geplante Neubaugebiet bereits ausgewiesen. Bei verschiedenen Ortsterminen mit den beteiligten Behörden wurden gegen diese Neuausweisung keine Einwendungen erhoben. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Erweiterung in nördliche Richtung erwogen.

Die Ausweisung eines neuen Bebauungsgebietes wird erforderlich, da die bestehenden Neubaugebiete fast allesamt bereits bebaut sind. Außerdem bewirkt die ständige Vergrößerung des Gewerbegebietes, daß die dort ansässigen Firmen ihren Personalstand aufstocken und daher auch mehr Wohnungen erforderlich sind.

Die Einwohnerzahl von Grafenhausen hat sich in den vergangenen Jahren ebenfalls enorm erhöht. Von 1.964 Einwohnern im Jahre 1987 auf derzeit 2.277. Die Ausweisung des neuen Baugebietes soll vor allem den Wohnbedarf der ortsansässigen jungen Familien decken.

Die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sind auch bei einem Weiterwachsen der Einwohnerschaft gegeben. So wurde die Kläranlage erweitert, der Kindergarten ausgebaut und derzeit wird die Trinkwasserversorgung auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke Flst. Nr. 119, 121, 121/2, 121/3, 122/2, 122/3 und 27 (Straße L 157).

Die Größe des vorgesehenen Baugebietes beträgt ca. 2,2 ha.

## 3. Ökologische Auswirkungen

Derzeit wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche landwirtschaftlich als Weideland



genutzt. Sie grenzt sowohl im Osten als auch im Westen an die bestehende Bebauung. Auf der gesamten Fläche befinden sich weder Biotope noch ein Baumbestand.

Bei der Suche nach einem geeigneten Gebiet für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde nicht zuletzt zu dieser Möglichkeit gegriffen, als daß hier die geringsten ökologischen Eingriffe erwartet werden.

In sämtlichen anderen Gemeindegebieten, die in Erwägung gezogen wurden, wären die Eingriffe in Natur und Landschaftsbild wesentlich gravierender ausgefallen. Diese Abwägung wurde auch zusammen mit den Behördenvertretern bereits vor einiger Zeit getroffen.

Als Ausgleich für die teilweise Flächenversiegelung wurde in den Bebauungsvorschriften festgelegt, daß die Stellplätze, Stauräume, Zufahrt- und Zugangflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden sind. Die Grüneinbindung am Rand des Baugebietes erfolgt mit Obstbäumen oder einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen auszubilden.

Ein weiterer Ausgleich für befestigte Flächen wurde im Gewerbegebiet "Signauer Schachen - Teil II" geschaffen, indem der gesamte Bereich unterhalb der Hochspannungsleitung ( Länge ca. 550 m x 10 m Breite) mit einheimischen Laubhölzern und Sträuchern bepflanzt wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits darauf hingewiesen, daß diese Bepflanzung als sogenanntes "Ökokonto" für das Neubaugebiet "Kälberweide" genutzt werden wird.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das gesamte Regen- und Oberflächenwasser wird dem vorhandenen Vorfluter - nördlich des Kirchweges - zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal im Grundbachweg der Kläranlage Grafenhausen zugeführt. Außerdem sind im Bereich des Kirchweges und des Schlüchtseeweges einige Gebäude bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen, da dies aus technischen Gründen nicht möglich war. Durch den Neubau des geplanten Kanales wird es möglich sein, diese Gebäude mit zu entsorgen.

Der geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird dadurch gewährleistet, daß im gesamten Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser und auf ca. der Hälfte der überplanten Fläche Reihenhäuser zulässig sind. Die Ausweisung von Baugebieten für Reihenhäuser entspricht den Vorgaben von Landes- und Bundesregierung.

#### **4. Bauweise, überbaubare Flächen**

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind die hierbei vorgesehenen Nutzungen.

Nach dem Entwurf werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.



Die ausgewiesenen Doppelhäuser und Hausgruppen erscheinen sinnvoll, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 157 die Bebauung ebenfalls nur mit großen Geschäfts- und Wohnhäusern erfolgt ist.

Die Höhenstellung der einzelnen Gebäude ist im zeichnerischen Teil detailliert dargestellt.

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

Die Zahl der Wohnungen wurde auf drei Wohneinheiten beschränkt. Dies erscheint aus städtebaulichen Gründen (Anbindung an die vorhandene Bebauung) sinnvoll.

Die Dachneigung mit 36° - 44° ermöglicht den Ausbau des Dachgeschoßes.

## 5. Bauweise, Überbaubare Flächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, es ist ein seitlicher Grenzabstand entsprechend der LBO Baden-Württemberg einzuhalten, dabei sind die eingetragenen Baugrenzen vorrangig zu beachten. Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes gilt dies für alle Gebäude. Lediglich Garagen sind, als Grenzbebauung, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6. 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. Wiederkehren, An- und Vorbauten sowie Walme und Dachgaupen sind zulässig. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Die Gesamtlänge aller Gaupen je Dachseite darf höchstens die Hälfte der darunterliegenden Gebäudelänge betragen.

Die Dachüberstände müssen am Ortgang mindestens 1,00 m und an der Traufe mindestens 0,80 m betragen.

Garagen und Einstellplätze sollten mit dem Hauptgebäude geplant werden, damit eine baurechtliche Beurteilung erfolgen kann. Wegen der örtlichen Gegebenheiten werden für Garagen betreffend Dachneigung, Dachüberstand und Firstrichtung keine Festsetzungen getroffen. Garagen, Carports und ähnliche Nebenanlagen dürfen im Bereich von 2 m zur Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Dieser Abstand ist für die ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes notwendig, zumal die Erschließungsstraße nicht allzu breit ausgeführt werden soll, damit eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht werden kann.

Hohe Zäune würden das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Im Einmündungsbereich darf die

angezeigt am 07. MAI 1999



Landratsamt Waldshut

Bepflanzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

#### 7. **Bodenordnung, Erschließung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bevor die Grundstücke erschlossen und veräußert werden, werden diese von der Gemeinde erworben. Sämtliche Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, das Gelände vor einer Erschließung an die Gemeinde zu veräußern.

Für das Neubaugebiet muß eine Erschließungsstraße gebaut werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ebenfalls 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 Ortskanalisation, deren Anschluß problemlos erfolgen kann. Für die neu in Betrieb genommene Kläranlage ist es kein Problem, diese zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Es ist beabsichtigt, das Regen- und Oberflächenwasser in einer gesonderten Leitung dem Vorfluter zuzuführen.

Grafenhausen, den 28.01.1999



Kiefer  
Bürgermeister