

13.07.1992

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen

---

1. **ALLGEMEINES**

1.1. **Anlaß der Planaufstellung**

Die Planung dient der Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe im Ortsteil Grafenhausen. Das ca. 6,2 ha große Planungsgebiet grenzt südlich an das Gewerbegebiet "Kleinoberfeld I" an. Die Topographie ist im wesentlichen eben. Südlich schließt sich der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

1.2. **Bisherige Nutzungen**

Bis auf die Grundstücke an der Fabrikstraße, auf denen gewerblich genutzter Gebäudebestand vorhanden ist, werden die restlichen Grundstücke vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

1.3. **Flächennutzungsplan**

Abgrenzung und Nutzungsfestsetzung entsprechen im wesentlichen den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim.

Eine Abweichung ergibt sich im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 2543-2546. Sie sind aufgrund konkreter Erweiterungsabsichten des an der Fabrikstraße gelegenen Betriebs in den Bebauungsplan einbezogen worden. Außerdem ergibt sich so eine sinnvolle Gebietsabgrenzung.

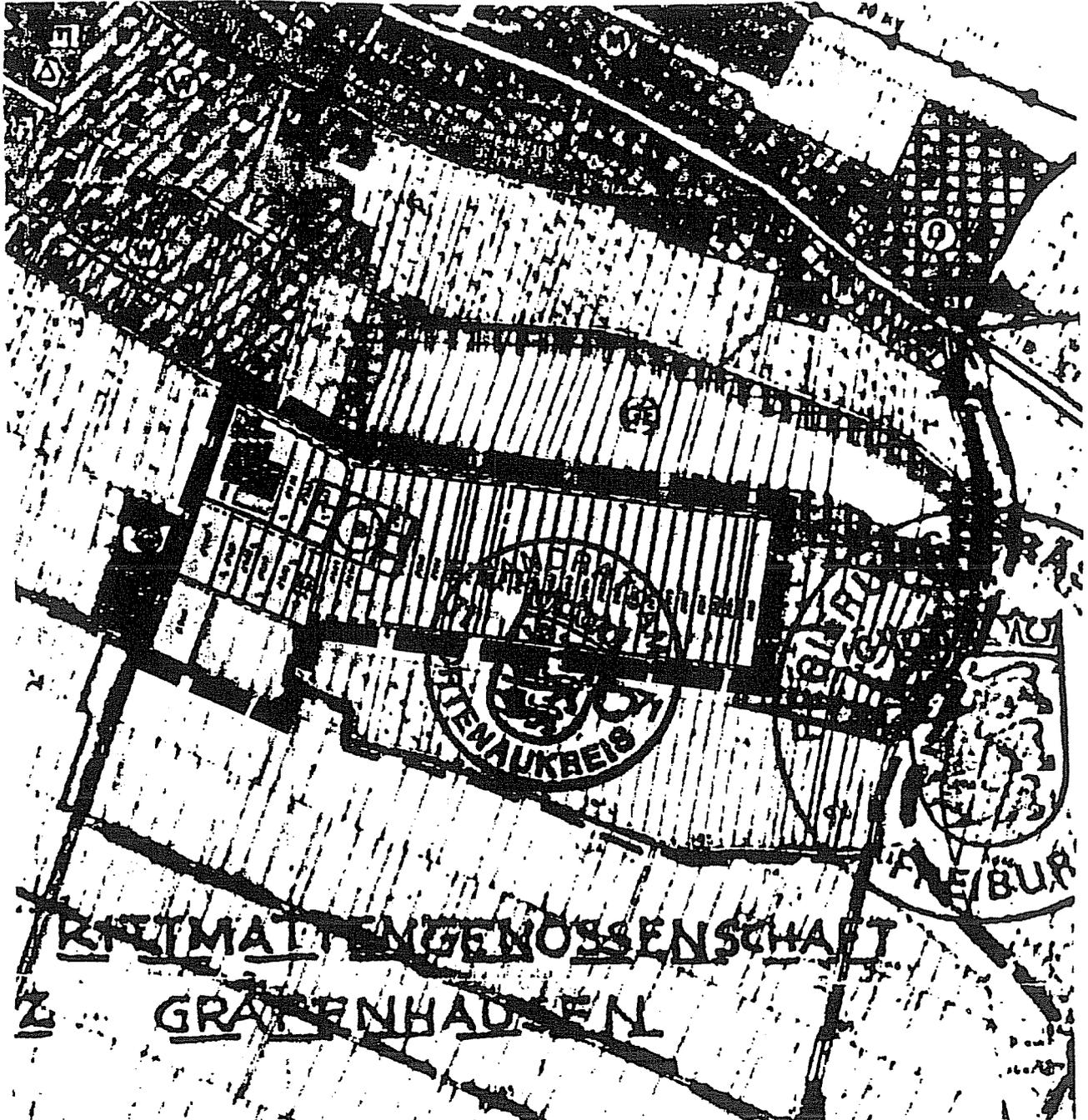
Parallel hierzu hat die Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim eine Einbeziehung der Grundstücke in die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

13.07.1992

-2-

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen

1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT M. 1 : 5000



**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen

---

2. PLANUNGSZIELE

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erfolgt, um die beabsichtigte Gebietscharakteristik "Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" zu gewährleisten und dem örtlichen Bedarf Rechnung zu tragen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Um dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen, wird eine größtmögliche Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

Mit der Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen (7,50 m bzw. 11,00 m) wird die Lage des Gebiets im ländlichen Raum und am Ortsrand berücksichtigt.

2.3. Bauweise

In Abstimmung auf typische Bauformen von Gewerbebetrieben ist abweichende Bauweise (b) als offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen.

2.4. Pflanzgebote

2.4.1. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets und um einen weichen Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft zu erreichen, werden Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher pro Grundstück sowie am südlichen Gebietsrand auf privater Grünfläche festgesetzt.

Da der südliche Gebietsrand im Falle einer Erweiterung der gewerblichen Bauflächen - wie für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt - zum Innenbereich wird, soll auf eine über die festgesetzten Pflanzgebote hinausgehende Eingrünung verzichtet werden.

Die Begrünung des westlichen Gebietsrands entlang der Fabriksstraße ist wegen der bestehenden Grundstückszufahrten zu gewerblichen Betrieben mit LKW-Verkehr sinnvoll nur auf der Westseite der Straße möglich. Deshalb soll im Rahmen der hier vorgesehenen Parkplatzplanung (außerhalb des Planungsgebiets) auf eine ausreichende Begrünung auch mit Laubbäumen hingewirkt werden.

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen

---

**2.4.2. Pflanzempfehlungen (gemäß Dorfentwicklungskonzept)**

**\* Bäume**

**- Obstgehölze:**

- Äpfel
  - Hesselbacher
  - Ulmer Polizeiapfel
  - Gestriffelter Herrenapfel
  - Dudenheimer Schätzler

Birnen - Jaköbele

Kirschen
 

- Benjaminler
- Kohlgrübler
- Didi

Walnuß, Zwetschgen, Pflaumen (Lokalsorten)

**- andere Laubbäume:**

Linden, Kastanien, Weißdorn, Ahorn, Ebereschen,  
Pappeln, Erlen, Weiden, Vogelkirschen u.a.

**\* Sträucher**

Schlehen, Haselnuß, Faulbaum, Liguster, Hainbuchen,  
Sanddorn, Kreuzdorn, Holunder u.a.

**2.5. Grundwasserschutz**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Nach Angaben des Geologischen Landesamtes ist mit einem Grundwasserflurabstand von 3 - 5 m zu rechnen. Der höchste bekannte Grundwasserstand beträgt 162,60 m üNN, der mittlere Grundwasserstand 160,66 m üNN. Die mittlere Geländehöhe im Planungsgebiet liegt bei ca. 164,50 m üNN.

Deshalb wird die Lage des Kellerfußbodens auf oberhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands von 162,60 m üNN-begrenzt, d.h. max. ca. 1,90 m unter Gelände, was bei einer Bebauung im üblichen Rahmen eine normale Kellerausbildung zuläßt.

Die genaue Höhenlage der geplanten Bebauung kann erst im Bauantrag beurteilt werden. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen**

---

**3. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Das Gewerbegebiet "Kleinoberfeld II" wird über die teilweise schon fertiggestellte Gewerbestraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei nach Süden abzweigende Stichstraßen (die bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebiets zu einer sinnvollen Erschließung herangezogen werden können) sowie über eine 4 m breite Verbindungsstraße zur Fabrikstraße.

**4. VER- UND ENTSORGUNG**

**4.1. Wasserversorgung**

Anlagen des Wasserversorgungsverbandes "Kappel-Grafenhausen-Rust".

Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Ausschluß an die zentrale Wasserversorgung mit einem ausreichend dimensionierten Rohrnetz vorgesehen.

**4.2. Abwasserbeseitigung**

Anlagen des Wasserzweckverbands "Südliche Ortenau".

Bei der Erschließung des Gewerbegebiets "Kleinoberfeld I" ist zwischen Gewerbestraße und Fabrikstraße ein ca. 70 m langer Staukanal von 2,8 m Durchmesser verlegt worden. Mit einer pumpengesteuerten, regulierten Ableitung in das nachfolgende Netz und einer Dimensionierung, die beide Planabschnitte abdeckt, ist nach Angaben des planenden Ingenieurbüros eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert.

Gemäß einer Besprechung beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg am 23.04.92 wird der Staukanal im Zuge der Erschließungsplanung mit technischen Umbaumaßnahmen an die Erfordernisse einer Regenklärung angepaßt.

**4.3. Elektroversorgung**

Anlagen der Badenwerk AG

**4.4. Müllbeseitigung**

Durch den Landkreis zur Kreisdeponie bei Ringsheim.

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Kappel-Grafenhausen "Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"  
in Grafenhausen

---

**5. STÄDTEBAULICHE DATEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)**

5.1.	Bruttobaufläche Gewerbegebiet (Summe aus 5.20, 5.40, 5.50)	67.040 m <sup>2</sup>
5.2.	Nettobaufläche (Summe aus 5.30 und 5.60)	63.125 m <sup>2</sup>
5.3.	Gewerbegebiet (GE)	59.845 m <sup>2</sup>
5.4.	Verkehrsflächen Gewerbegebiet	3.760 m <sup>2</sup>
5.4.1.	Gewerbestraßen	1.880 m <sup>2</sup>
5.4.2.	Parkzonen	580 m <sup>2</sup>
5.4.3.	Gehwege	1.300 m <sup>2</sup>
5.5.	Öffentliche Grünfläche	165 m <sup>2</sup>
5.6.	Private Grünfläche	3.280 m <sup>2</sup>

**6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG**

Straßenbau	ca. 850.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 50.000,- DM
Entwässerung	ca. 90.000,- DM

Die Erschließungskosten werden finanziert über Erschließungsbeiträge und den Gemeindehaushalt.

**7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig.

Zugehörig zur Satzung vom

23. Dez. 1992

Offenburg, den 12. FEB. 1993

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

**BORO FOR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU**  
**KÖRBER, BAUMANN + PARTNER**  
**DIPL.-INGENIEURE UND ARCHITEKTEN**  
**7800 FREIBURG - SCHNITTENBENNINGER 12**  
TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17