

zum Bebauungsplan "Obertal" der Gemeinde Steinach (Ortenaukreis)

I. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an die Ortsmitte (Rathaus und Kirche) und erstreckt sich in der Talsenke südlich des Langbrunnenbaches.

Es sieht im Osten - der Ortsmitte zugeordnet - einen Standort für eine Mehrzweckhalle vor. Im Übrigen sind weitgehend Einzelbaukörper als Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgesehen. Die ausgewiesene "Art der baulichen Nutzung" (teilweise "Reines Wohngebiet und teilweise "Allgemeines Wohngebiet") läßt jedoch auch Einrichtungen des Fremdenverkehrs zu.

Die Erschließung erfolgt teilweise von der vorhandenen Gemeindestraße im Süden des Baugebietes aus, die jedoch im Plan für eine Verbreiterung vorgesehen wurde. Die Verbreiterung muß wegen teilweise talwärts vorhandener Bebauung und aus topographischen Gründen hauptsächlich nach der Bergseite erfolgen. Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt durch eine von Nordost nach Südwest verlaufende Erschließungsstraße, die an zwei Stellen an das vorhandene Straßennetz anbindet.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auch ein kleines Neubaugebiet, das im Nordosten anschließt, einbezogen. Es ist bereits weitgehend bebaut. Die Neuplanung umfaßt hier weitgehend die Anfüllung von Baulücken. Die Erschließung erfolgt hier im Süden von der vorhandenen Gemeindestraße und im Norden von einem auszubauenden Feldweg aus. Beide weisen an sich nur eine unzureichende Breite auf, lassen sich jedoch auch nicht weiter ausbauen. Die Gemeindestraße wegen des geringen Raumes zwischen Langbrunnenbach und vorhandener Bebauung, der Feldweg aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen (nur einseitiger Anbau).

Bewohner und Bebauung

Das Baugebiet enthält 47 Baukörper für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Setzt man pro Haus eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 6 Personen an, so ergeben sich zusätzlich ca. 280 - 300 Einwohner.

II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet umfaßt "Reines" und "Allgemeines Wohngebiet" in teils "offener", teils "abweichender Bauweise" (einseitige Grenzbebauung).

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM 890.000,--

Diese Kosten gliedern sich auf wie folgt:

a) Straßenbau	DM 360.000,--
b) Abwasser	DM 360.000,--
c) Frischwasser	DM 110.000,--
d) Stromversorgung	DM 60.000,--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die
Umlegung,
Grenzregelung,
Erbteilung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke
bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforder-
lich werden.

Freiburg im Breisgau, den 31. 11. 73
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND PLANUNG
ANNA MARIA HÜSELER, KARL HEINZ ALLGAYER
78 FREIBURG I. B., SOETHESTRASSE 17, TEL. 7 41 71
Der Planer

Steinach, den 5. November 1973
Der Bürgermeister