

Gemeinde Steinach  
Ortenaukreis

Anlage:  
Fertigung:

## B E G R Ü N D U N G

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Obertal"

#### I. Planungsabsichten

##### I. 1 Allgemeines

Die Gemeinde Steinach liegt im Ortenaukreis, ca. 25 km nordöstlich von Offenburg direkt an der B 33. Steinach ist eine Gemeinde mit ca. 3.850 Einwohnern und setzt sich aus den Ortsteilen Steinach und Welschensteinach zusammen.

##### I. 2 Einfügung in die Bauleitplanung

Der mit Datum vom 03.08.1974 als rechtskräftig erklärte Bebauungsplan soll geändert werden. In einer öffentlichen Sitzung am 24.06.96 hat der Gemeinderat diese Änderung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewandt werden.

##### I. 3 Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan "Obertal" sieht für das Grundstück Lgb.-Nr. 30 ein Reihenhaus mit drei Einheiten vor. Da im ländlichen Raum jedoch der Wunsch nach freistehenden Eigenheimen sehr groß ist, soll die Möglichkeit für eine Einzelhausbebauung geschaffen werden.

##### I. 4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Welschensteinach in einem bereits fast bebauten Gebiet.

## II. Planung

### II. 1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Grundstück Lgb.-Nr. 30, das als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) ausgewiesen ist, wird dahingehend geändert, dass das geplante Baufenster für ein Reihenhaus mit drei Einheiten entfällt. Stattdessen werden drei Baufenster für Einzelhausbebauung ausgewiesen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf zwei Wohneinheiten festgesetzt. Der Grund für diese Festsetzung ist die Vermeidung einer maximalen Ausnutzung der doch sehr kleinen Grundstücke. Hinzu kommt das Problem des ruhenden Verkehrs. Deshalb wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE/Gebäude beschränkt. Die Gebäude sind mit einem Vollgeschoß und einem ausbaufähigen Unter- und Dachgeschoß eingeplant.

Die Dachneigung wurde auf 28 - 35° festgesetzt. Die Firstrichtung bleibt jedoch unverändert.

Diese Festsetzung entstand in Anlehnung an die Bebauungsplanänderung vom 04. Mai 1992, die die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Josef-Schmid-Straße betraf (Flurstücke 29/1, 30/1 und 35). Außer der Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten stimmen die Nutzungsschablonen überein.

Ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben in ihrer Gesamtheit rechtskräftig.

### II. 2 Erschließung

Die Erschließung für die nördlich des Grundstückes gelegenen Gebäude erfolgt über die Josef-Schmid-Straße, die südlichen werden über das Obertal erschlossen.

Offenburg, den

Weissenrieder GmbH  
Ingenieurbüro für das Bauwesen  
Otto-Hahn-Straße 12 c  
77652 Offenburg

Ausgefertigt:

Steinach, den 06. März 1997

Bearbeitet:

.....  
(Stern)



.....  
(Firnkes, Bürgermeister)

Zugehörig zur Satzung vom

06. März 97

Offenburg, den 18. MRZ. 1997

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB  
am 25. April 1997.

Die Satzung wurde somit am  
25. April 1997 rechtswirksam.

Steinach, den 25. April 1997



*[Handwritten signature]*  
Firnkes, Bürgermeister