

Gemeinde Steinach
Ortsteil Welschensteinach
W 6079

Anlage: 2
Fertigung: 1

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Tannenwaldweg - 1. Erweiterung"

I. Planungsabsichten

I. 1 Allgemeines

Die Gemeinde Steinach setzt sich zusammen aus Steinach und dem Ortsteil Welschensteinach und hat derzeit ca. 3.850 Einwohner. Steinach liegt im Ortenaukreis, ca. 25 km nordöstlich von Offenburg. Die B 33 Offenburg - Villingen-Schwenningen führt unmittelbar an der Gemeinde vorbei.

I. 2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Steinach ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.09.1991 wirksam geworden. Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Im Moment läuft jedoch ein Fortschreibungsverfahren, bei dem der Flächennutzungsplan punktuell geändert wird. Im Zuge dieser Änderungen wird auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

I. 3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Das derzeit erschlossene Wohnbaugebiet "Tannenwaldweg" im Ortsteil Welschensteinach wurde zwischenzeitlich vollständig bebaut. Die Gemeinde Steinach verfügt zur Zeit über keine freien Bauplätze im Ortsteil Welschensteinach. Es sind jedoch mehrere, vor allem einheimische Bauinteressenten vorhanden, die ein Eigenheim erstellen wollen. Die Gemeinde Steinach sieht es als eine vordringliche Aufgabe an, im Anschluß an das bestehende Baugebiet "Tannenwaldweg" in östlicher Richtung einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufzustellen.

I. 4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in einem Seitental der Gemeinde Steinach im Ortsteil Welschensteinach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 0,78 ha. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannenwaldweg" in östlicher Richtung an. Das Gebiet ist topografisch leicht bewegt und wird in nördlicher und östlicher Richtung von Wiesenflächen, im Süden durch den Tannenwaldbach begrenzt. Derzeit werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen ebenfalls als Wiesenflächen genutzt.

I. 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich in privater Hand und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Gemeinde wurde zugesagt, daß sie diese Grundstücke erwerben kann. Der Tannenwaldbach genießt mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen den §24a Status Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und ist im Besitz der Gemeinde.

II. Planung

II. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der §§ 1 - 4, 8 - 10 und 202 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622), des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132 ff), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. für Baden-Württemberg S. 770), des Bodenschutzgesetzes (BodschG) vom 24.06.1991 (GBl. Baden-Württemberg S. 434) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) aufgestellt.

II. 2 Städtebauliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Tannenwaldweg - 1. Erweiterung" wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Bebauung wird der leichten Hanglage angepaßt; die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen eingeplant, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Um eine sinnvolle wohnliche Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wurde eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt. Die Gebäude sind weitgehendst nach Süden hin orientiert.

Neben freistehenden Eigenheimen ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich.

Die Festsetzungen entsprechen denen des Baugebietes "Tannenwaldweg". Da dieses Gebiet ganz bewußt dem Wohnen vorbehalten werden soll, werden folgende Einrichtungen als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nach der Planungskonzeption können auf dieser Fläche sechs Baukörper erstellt werden.

II. 3 Grünplanerische und ökologische Festsetzungen

Die Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes soll mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Dadurch wird das Planungsgebiet in die freie Landschaft eingebunden und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Es werden Festsetzungen für die Durchgrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen getroffen. Diese Begrünungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten vorzunehmen.

Sämtliche privaten Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten sind zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und der Versiegelung möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Im südlichen Teil durchfließt der Tannenwaldbach den Geltungsbereich. Zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freizuhalten ist. Die Schutzzone entlang des Gewässers wird über die Breite des Baugebietes hinaus nach Osten erweitert und die gesamte Fläche zwischen landwirtschaftlichem Weg und Gewässer zum Schutz der Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Wiesenfläche wird extensiviert und die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich nach §8 BNatSchG.

II. 4 Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bereits bestehenden Tannenwaldweg, der jedoch in diesem Bereich ausgebaut werden muß. Der einseitige Gehweg, der im Baugebiet "Tannenwaldweg" bereits existiert, wird im Bereich des Planungsgebietes weitergeführt.

Um eine spätere bauliche Nutzung des Grundstückes Flst.-Nr. 98 zu gewährleisten, wird eine Stichstraße direkt im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannenwaldweg" angelegt, der später dann als Erschließung für den dahinterliegenden Bereich dienen soll. Von dieser Stichstraße wird auch das in zweiter Reihe nordwestlich gelegene Grundstück erschlossen. Das Grundstück nordöstlich in der zweiten Reihe wird über einen privaten Stichwohnweg an den Tannenwaldweg angebunden.

II. 5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Welschensteinach wird über Steinach vom Zweckverband Wasserversorgung "Kleine Kinzig" versorgt.

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt, wie in ganz Welschensteinach, über Trennsystem und wird an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle der Verwaltungsgemeinschaft Haslach der Verbandskläranlage in Biberach zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation bzw. über den Tannenwaldbach abgeleitet.

Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Hausanschlußleitung DN 150 PVC muß verlegt werden.

Die niederspannungsseitige Stromversorgung sowie die Leitungen für Telefon etc. werden in die öffentlichen Verkehrsflächen eingelegt.

II. 6 Städtebauliche Daten

WA-Fläche	4.880 m ²	(62 %)
Verkehrsfläche	850 m ²	(11 %)
Private Grünfläche	1.915 m ²	(25 %)
Tannenwaldbach	185 m ²	(2 %)

Gesamtfläche	7.830 m ²	(100 %)
--------------	----------------------	---------

Bauliche Nutzung

6 freistehende Eigenheime à 12 WE

Einwohner: 12 WE x 2,2 = 26 E

Bruttowohndichte: 26 E : 0,78 = 33 E/ha

Nettowohndichte: 26 E : 0,70 = 37 E/ha

III. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde reichen aus.

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Kosten der Erschließung betragen ca.

Straßenbau	150.000,-- DM
Wasserversorgung	40.000,-- DM
Kanalisation	150.000,-- DM
Beleuchtung	10.000,-- DM
Vermessung	20.000,-- DM
Pflege der Ausgleichsfläche	5.000,-- DM

(pauschal – für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren)

Gesamtsumme	375.000,-- DM
-------------	---------------

=====

V. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich noch in Privateigentum. Zur Zeit laufen Grundstücksverhandlungen. Der Eigentümer hat zugesagt, daß ein Grunderwerb seitens der Gemeinde möglich ist, so daß keine Baulandumlegung notwendig wird.

VI. Empfehlungen

VI.1 Energiesparmaßnahmen

Bei der Planung der Heizungsanlagen wird empfohlen, zur Minderung des Abgasausstoßes und zur Energieeinsparung Brennwertkessel entsprechend DIN 4702 mit Neutralisationsanlage einzubauen. Außerdem wird dringend empfohlen, bei der Planung der Eigenheime die Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Werte) für Niedrigenergiehäuser zugrunde zu legen.

Aus energetischen Einsparungsgründen wird der Einbau von Solarkollektoren und Wärmepumpen für die Brauchwassererwärmung empfohlen. Der Einbau von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wäre begrüßenswert.

Ausgefertigt:

Offenburg/

Steinach, den 08. Juni 1998

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

Bearbeitet:



(Stern)





(Firnkens, Bürgermeister)

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 06. JULI 1998



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L.', written over the official text of the Landratsamt.

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 10 BauGB
am 31. Juli 1998.

Der Bebauungsplan wurde somit am
31. Juli 1998 rechtswirksam.

Steinach, den 31. Juli 1998

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Firnkes', written over the official text of the Gemeinde.

Firnkes, Bürgermeister

