

Ergänzende Begründung
über die Änderung des Bebauungsplanes
"Obertal" der Gemeinde Steinach (Ortenaukreis)

Der Bebauungsplan "Obertal" wurde am 24. Juni 1974 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt und am 16.09.74 rechtskräftig.

Das Baugebiet wurde dann im folgenden Jahr erschlossen und baureif gemacht. Inzwischen herrschte eine rege Bautätigkeit, der Großteil der Bauplätze ist bebaut.

Neue Überlegungen wie z.B. Herausnahme der Gemeindehalle aus dem Baugebiet, sowie Verdichtung eines kleinen Teils der Baufläche machen die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes ändert sich nicht. Im einzelnen wird folgende Änderung vorgenommen:

1. In der Mitte des Baugebietes, an der östlichen Seite, wird die im Plan vom 16.09.74 festgelegte Gemeindehalle herausgenommen. Hierfür werden auf dem Grundstück Lgb.Nr. 33/1 vier Bauplätze und auf einem Teil des Grundstückes Lgb.Nr. 30/1 ein Bauplatz, sowie die Verlängerung der zugehörigen Erschließungsstraße ausgewiesen.

Das Restgrundstück Lgb.Nr. 30/1 wird als Grünfläche, lt. Flächennutzungsplan, ausgewiesen.

2. Die unter 1. beschriebenen Grundstücke sowie die Grundstücke Lgb.Nr. 441, 440, 464, 465, 466, 468, 469 und 470 werden von ihrer baulichen Nutzung von WR in WA geändert.

- 2.1 Die Straße Lgb. Nr. 467 im Baugebiet, wird verlängert und als Ringstraße ausgebaut. Die Fahrbahnbreite ist 5,00 m.
3. Der Fußweg Lgb. Nr. 462/2 entfällt, teilweise im mittleren Bereich. Diese Fläche wird den benachbarten angrenzenden Grundstücken zugeschlagen, wenn diese die Fläche käuflich erwerben. Die Restfläche an der Josef-Schmidt-Straße bleibt als Öffentliche Fläche für die Trafostation erhalten.
4. Westlich im Baugebiet wird zwischen Josef-Schmidt-Straße und dem Langbrunnenbach die Bauweise auf den Grundstücken Lgb. Nr. 447, 448, 449 und 450 geändert. Es sollen statt einzel-stehenden Häusern 2 Gruppen von Reihenhäusern, Doppelhäuser oder einzelstehende Häuser (Lgb. Nr. 449 u 450) entstehen. Die in der Kurve abgehende Straße auf dem Grundstück 448 und einem Teil von 449, wird öffentlich. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. An der südlichen Seite dieser Straße werden Sammelgaragen mit Flachdach angeordnet. Die Garagen an den Reihenhäusern sollen Satteldächer erhalten. Für die Reihenhäuser beträgt die Gebäudehöhe, Talseits 5,90 m, bergseits 3,70 m. Die Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß (bzw. Untergeschoß) Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren. Ein Höhen-schnitt soll vom Architekt beigelegt werden.
5. Die in den best. Bebauungsvorschriften § 11/1 werden wie folgt ergänzt:
Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Garage mit dem Haus verbunden bzw. integriert ist. Dies kann durch Verlängerung der Dachkonstruktion des Wohnhauses (Pulldach) oder Satteldach, erfolgen.

In der ergänzenden Begründung v. 19. Juli 1974 zur Begründung v. 05. Nov. 1973, muß in der Aussage zum Flächennutzungsplan eine Änderung erfolgen. Der Ortsteil Welschensteinach der Gemeinde Steinach wurde inzwischen im neuerstellten Flächennutzungsplan der Raumschaft Haslach aufgenommen. Die Fläche des Baugebietes Obertal ist dort ausgewiesen. Die frühere Aussage, wegen der Zurückziehung des Baugebietes Kapellenäcker, ist überholt. Für dieses Gebiet besteht inzwischen ein rechtsgültiger Bebauungsplan der bereits verwirklicht ist.

Das Nutzungsschema in der ergänzenden Begründung v. 19.07.74 ändert sich wie folgt:

Nutzung/Haustyp	Wohneinheiten	Einw./WE	Einwohner
Appartementpen- sion mit Eigen- tümerwoh.	1 Eigentümer- wohnung	2,8	2,8
	18 Ferienwohn.	(2,8)	(50)
Einfam.-haus tals	13 H x 1,5 WE/H = 19,5 WE	2,8	55,0
L-Bungalows	14 H x 1,0 WE/H = 14 WE	2,8	40,0
Reihenhäuser	7 H x 2,0 WE/H	2,8	20
Mehrfam.- haus	6 WE	2,8	17,0
Einfamilienhaus tals. 2 Gesch.	13 H x 7,5 WE/H = 19,5 WE	2,8	55

rd. 190 EW
=====

An Erschließungsmaßnahmen müssen noch kleinere Arbeiten durchgeführt werden, im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 33, 29/1 und 448.
Die Kosten die der Gemeinde Steinach durch die vorgesehene Änderung voraussichtlich zusätzlich entstehen werden, betragen:

Straßenbau	=	70.000,-- DM
Kanalisation	=	80.000,-- DM
Wasserversorgung	=	10.000,-- DM
Stromversorgung	=	10.000,-- DM

Im übrigen bleiben die Erläuterungen in der bisherigen Begründung bestehen.

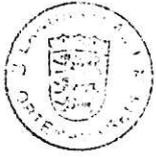


Steinach, den 28. Februar 1983

.....
Der Bürgermeister

Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 27. APR. 1982



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Kuhn