

Gemeinde Steinach
Ortenaukreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Tannenwaldweg" im Ortsteil Welschensteinach

1. Allgemeines

Eine starke Nachfrage von einheimischen Jungbürgern und Bauwilligen nach Wohneigentum zwingt die Gemeinde Steinach, in Welschensteinach ein weiteres Bauland auszuweisen. Um den dringendsten Bedarf zu befriedigen, beschloß der Gemeinderat, einen Bebauungsplan "Am Tannenwaldweg" aufzustellen. Durch die Verwirklichung dieses kleinen Baugebietes kann die Abwanderung junger Bürgerinnen und Bürger verhindert werden. Es bestehen in Welschensteinach im Moment kaum Möglichkeiten, Eigenheime zu bauen.

Ein Teil der ausgewiesenen Fläche befindet sich im Flächennutzungsplan. Die Restfläche (3 Bauplätze) wird bei der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen. Die Verwaltungsgemeinschaft hat dem Vorhaben zugestimmt.

2. Rechtsverhältnisse

Die Fläche des ausgewiesenen Baugebietes ist noch in privatem Besitz. Die Gemeinde Steinach ist jedoch mit dem Grundstückseigentümer einig und kann die gesamte Fläche käuflich erwerben. Die einzelnen Grundstücke werden nach der Erschließung an die Interessenten verkauft.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Landstraße L 103 und ist von hier erschlossen. Es wird im Südosten und drei Grundstücke im Nordosten von Wiesenflächen begrenzt. Nach Südwesten ist der Tannenwaldweg die Begrenzung bis auf ein Baugrundstück, das auf der südwestlichen Seite der Straße liegt. Das Grundstück südöstlich des Flst.-Nr. 100/2 grenzt an das Gewerbegebiet, das sich entlang der Landstraße er-

streckt. Dieses Grundstück wird als GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) mit Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgewiesen. Damit soll eine Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Dieses Grundstück wird durch einen Stichweg vom Tannenwaldweg her erschlossen.

Öffentliche Einrichtungen oder Geschäfte sind nicht vorgesehen. An der Straßeneinmündung des Tannenwaldweges in die Landstraße L 103 befindet sich ein Wartehäuschen für die Buslinie. Die Post unterhält dort auch eine öffentliche Telefonzelle.

Entsprechend den städtebaulichen Leitvorstellung der Gemeinde Steinach und der Ortschaftsverwaltung Welschensteinach wird der Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, bis auf das oben beschriebene Grundstück, das als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) bezeichnet ist.

Das Gelände neigt sich leicht von Südost nach Nordwest und ist landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Bebauung mit den sechs ausgewiesenen Grundstücken runden den Ausdruck des geschlossenen Dorfes ab. Das Welschensteinacher Tal (Talstraße) liegt in Südwest-Nordost-Richtung.

Das bebaute Gelände wird nach der Erschließung in Form einer Strauch- und Baumbepflanzung auf den einzelnen Grundstücken in die umliegende Landschaft eingebunden. Die Anpflanzfestsetzung wird im wesentlichen dem Grundstückseigentümer überlassen. In Welschensteinach werden Grundstücke noch gärtnerisch genutzt.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Gebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 für fünf Grundstücke und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 (3) 1. ausgewiesen. Es sind Baugrundstücke für freistehende Häuser vorgesehen. Die Bauweise ist der Landschaft angepaßt und wie folgt gegliedert:

I = Vollgeschoß

DG = Dachgeschoß

UG - ausbaufähiges Untergeschoß (siehe Plan) bei zwei Grundstücken

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 5.900 m², die sich wie folgt unterteilt:

Nettobauland	4.845 m ²
öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	1.055 m ²

Bruttofläche	5.900 m ²
	=====

Personen und Wohnungen nach Wohnform gegliedert:

Wohnform	Wohneinheiten WE	Belegungsziffer P/NE	Personen P
freistehendes Haus 1 Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß	4	3	12
wie oben sowie ausgebautes Untergeschoß	2	5	10
Gesamt	6	8	22

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan bis auf die zwei südöstlich ausgewiesenen Grundstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das südwestliche Dorfgebiet ist dort als Mischgebiet bezeichnet. Planungsrechtliche Bestimmungen in Form eines Bebauungsplanes bestehen nicht.

Nach den Aussagen der Gemeindeverwaltung werden in diesem Gebiet keine Altlasten irgendwelcher Art oder Haus- und Gewerbemüllablagerungen angetroffen.

5. Grünordnung

Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Wiesengelände. Bei dem Baugelände östlich der Straße ist kein Baumbestand vorhanden.

Auf der Ostseite der überplanten Fläche befindet sich ein kleiner offener Graben, der das Oberflächenwasser ableitet. Auf der westlichen Seite des Bebauungsplanes grenzt dieser mit einem Bauplatz an den Tannenwaldbach mit einer üppigen Uferbepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Man kann bei der vorliegenden Planung mit Sicherheit davon ausgehen, daß es sich um keinen Eingriff in die Natur oder Landschaft handelt, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen könnte. Was das Landschaftsbild anbelangt, ist zu bemerken, daß durch die offene Bauweise und durch das Angrenzen an eine bereits bestehende bebaute Fläche keine Zersiedelung eintritt und unter Berücksichtigung dieser beiden Faktoren der Eingriff in das Landschaftsbild sehr minimiert und nicht erheblich oder nachhaltig gestört oder gar beeinträchtigt wird. Die festgelegte Nutzung der Bauplätze von zwei auf ein Geschöß zur offenen Landschaft hin, trägt ebenso dazu bei, daß negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild in der Natur nachhaltig reduziert werden. Ebenso ist davon auszugehen, daß die als GEE-Gebiet ausgewiesene Fläche keinen nachhaltigen Einfluß auf Natur und Landschaft hat.

Was den Tannenwaldbach anbelangt, ist im Bebauungsplan vermerkt, daß in einer Breite von 4 m ab Böschungsoberkante das Grundstück von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die natürliche Beschaffenheit des Uferrandstreifens und der Böschung ist beizubehalten, wie auch der Baum- und Sträucherbewuchs entlang des Gewässers.

Der offene Graben auf der Ostseite des Plangebietes bleibt bis zur bereits bestehenden Verrohrung erhalten, um das Oberflächenwasser auch künftig ableiten zu können.

In den Bebauungsvorschriften ist als Pflanzgebot aufgeführt, daß auf den privaten Grundstücksflächen neben Sträuchern mindestens ein bis zwei hochstämmige Laubbäume, bei denen es sich auch um heimische Obstbäume handeln kann, gepflanzt werden sollen. Durch das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen und Sträuchern wie auch das Anlegen von Gärten und Grünflächen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden, so daß auch hier das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert wird. Ein weiteres Ziel der Grünordnung ist die Minimierung der Flächenversiegelung, in dem sie auf das unabdingbare Maß zu beschränken ist und alle anderen zu befestigenden Flächen wasserdurchlässig sein sollen.

6. Verkehrserschließung

Wie bereits erwähnt, wird der Tannenwaldweg als Erschließungsstraße benutzt. Es handelt sich um einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg zum Erreichen der dahinter liegenden Gehöfte mit einer jetzigen Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m. Der Weg wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 m verbreitert mit einem 1,50 m breiten Gehweg auf der östlichen und einem 1,00 m breiten Freibordstreifen auf der westlichen Seite. Das Buswartehäuschen und die Telefonzelle bei der Einmündung in die Landstraße L 103 bleiben bestehen. Die Stichstraße gegenüber dieser Stelle

hat eine Fahrbahnbreite von 3,50 m plus beidseitigem Freibord von 0,50 m. Der bestehende Knotenbereich bleibt vorhanden. Es wird nur am östlichen Rand ein Gehweg und am südlichen Rand eine Bordsteinführung angeordnet. Parkflächen sind grundsätzlich auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern entsprechend den gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmungen vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Freiraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

Der örtliche Straßenraum dient dem öffentlichen Fußgänger- bzw. Fahrverkehr.

7. Ver- und Entsorgung

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

Die Kanalisation in Welschensteinach ist als Trennsystem konzipiert. In der Talstraße liegen die entsprechenden Kanäle, an die problemlos angeschlossen werden kann.

Die Gemeinde Steinach veranlaßt das Einlegen der entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Tannenwaldweg.

Das anfallende Abwasser wird über die Schmutzwasserkanäle der Verwaltungsgemeinschaft Haslach der Verbandskläranlage in Biberach zugeführt.

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

8. Kosten

Die überschlägigen Kosten der Erschließung betragen ca.:

Straßenbau	140.000,-- DM
Wasserversorgung	40.000,-- DM
Kanalisation	160.000,-- DM
Beleuchtung	15.000,-- DM
Vermessung	20.000,-- DM

Gesamtsumme	375.000,-- DM
	=====

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des im Geltungsbereich des Planes liegenden Gebietes und für die Durchführung des erforderlichen Baulandumlegungsverfahrens.

Steinach, den 20. Dez. 1993



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~
~~Anderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 26. APR. 1994



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 20. März 1994.
Der Bebauungsplan wurde somit
am 20. März 1994 rechtswirksam.

Steinach, den 20. März 1994



[Handwritten signature]

Firnkens, Bürgermeister