

Gemeinde Steinach - Ortenaukreis
Bebauungsplan "Katzenmatt"

1.0 Begründung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Steinach hat sich dazu entschlossen, zur Deckung des Eigenbedarfs im Gewann "Katzenmatt" ein Wohngebiet auszuweisen.

1.2 Planungsgrundlagen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i.K. vom März 1979, geändert 1983, ist das Baugebiet "Katzenmatt" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit einem Spielplatz entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Gebiet südlich der Strasse "Krafzig" und westlich der bestehenden Bebauung. Er umfasst die Flurstücke Nr. 2169, 2170, 2171, 2172, 2172/1, 2173, 2175, 2176, 2177, 2178 und Teile der Flurstücke Nr. 2161, 2167, 2168, 2174 und 2190.

1.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Baugebiet steigt von Norden nach Süden von ca. 202 m NN bis auf ca. 213 m NN an.

Die Untergrundverhältnisse des Baugebietes (s. Bodengutachten Dr. Koch) machen besondere Vorkehrungen bei der Gründung der Häuser und der Anlage der Erschliessungsstrassen erforderlich. Der gesamte Untergrund besteht bis in die Tiefe von 200 m NN aus wenig tragfähigen, feinkörnigen Erdstoffen (Schluff, Lehm, Ton), die locker bis mitteldicht gelagert sind und hohe Wassergehalte aufweisen. Diese Schichten sind stark frostgefährdet.

1.5 Planungskonzept

Ziel der Planung ist es, das Neubaugebiet in die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur schonend einzupassen.

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist aufgrund seiner ruhigen Lage am Ortsrand von Steinach für die Wohnnutzung besonders geeignet.

Baustruktur

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über das Mass der baulichen Nutzung dienen dazu, das Baugebiet möglichst einheitlich zu gestalten.

Die übrigen Festsetzungen zur Baukörpergestaltung greifen die ortsüblichen Gestaltmerkmale auf und sollen dazu dienen, das Baugebiet in das vorhandene Ortsbild einzugliedern.

Erschliessung

Das Plangebiet wird im Norden über die Strasse "Krafzig" an das Strassennetz von Steinach angebunden. Die innere Erschliessung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine Ringstrasse mit Stichstrasse und zwei eingehängten Wohnstrassen.

Fuss- und Radwegeverbindungen dienen der Anknüpfung an Ortskern und Kinderspielplatz.

Die Kreuzungsbereiche und die Wohnstrassen sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden, damit der Strassenraum als Kommunikationsraum an Bedeutung gewinnt.

Die "Krafzig" muss zur Aufnahme des Verkehrs ausgebaut werden.

Über das Gewerbegebiet "Bildstöckle" ist eine zweite Zufahrt zum Planungsgebiet vorhanden.

Wasserrechtliche Belange

Die südlich des Baugebietes befindlichen Flächen können nur zur "Krafzig" hin entwässern. Deswegen können die im Baugebiet befindlichen Entwässerungsgräben nicht ersatzlos wegfallen. Die neue Entwässerung wird entlang Planstrasse B und "Krafzig" geführt.

Grünordnung und Freiflächen

Im Wohngebiet Katzenmatt wird ein Kinderspielplatz zur Versorgung des neuen Wohngebietes und der angrenzenden Ortslage ausgewiesen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes macht dessen Einbindung in die Umgebung erforderlich. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschläge für die unbebauten Flächen und Grundstücke formuliert. Die aufgrund der Hydrologie erforderlichen Entwässerungsgräben werden gleichzeitig als Grünzug und damit auch als räumlich gliederndes Element und zur Ortsrandgestaltung genutzt.

1.6 Planverwirklichung

Die Erschliessung erfolgt in zwei Abschnitten und orientiert sich am Bedarf an Bauplätzen und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Der erste Bauabschnitt (Erschliessungsabschnitt) umfasst Teilflächen von Flst. Nr. 2167 und 2168 sowie die Grundstücke Flst. Nr. 2169, 2170, 2171, 2172/1 und 2173.

1.7 Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	2,82 ha	=	75,2 %
Verkehrsfläche	0,59 ha	=	15,7 %
Öffentliche Grünfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft	0,34 ha	=	9,1 %

Gesamtfläche	3,75 ha	=	100,0 %

Steinach, den 14. JULI 1989

Karlsruhe, den 11/07/1989


.....
Bürgermeister




.....
Planer



Gemeinde Steinach - Ortenaukreis
Bebauungsplan "Katzenmatt"
Textliche Festsetzungen

2.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1,4 BauNVO

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1(5)(6) BauNVO folgende Nutzungen des § 4(2)(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

2.2 Mass der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

2 Vollgeschosse einschliesslich Dachgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V. mit § 2(5) LBO als Höchstgrenze .

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 gem. §§ 17, 19, 20 BauNVO.

2.3 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(2) BauNVO

Es ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung ist nur an den Rändern des Plangebietes vorgeschrieben (siehe Punkt 3.2 Nr.1).

2.5 Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.6 Nebenanlagen und Einrichtungen § 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahmen bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 10 cbm umbauten Raum.

2.7 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in ihrem unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt (Fahrbahn, Gehweg, Mischfläche, Wirtschaftsweg, Stellplätze).

2.8 Versorgungsflächen § 9(1) Nr. 12 BauGB

Im zeichnerischen Teil ist der Standort für eine Umformerstation (20 KV) gekennzeichnet.

Zum Zwecke der Stromversorgung wird ein Erdkabelnetz verlegt, an das auch das Anwesen mit der Flurstücknummer 2172/1 angeschlossen wird. Die bestehende Ortsnetzleitung entfällt.

Hausanschlüsse und Straßenbeleuchtung sowie Fernmeldeleitungen werden verkabelt.

2.9 Grünfläche § 9(1) Nr. 15 BauGB

1. Die am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches vorgesehene Grünfläche ist als Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen.
2. Der vorgesehene Spielplatz ist vorwiegend auf die Belange von Kleinkindern abzustimmen und an den Rändern mit Sträuchern und Hochstämmen einzugrünen.

2.10 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9(1) Nr. 16 BauGB

Der im räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Entwässerungsgraben ist nach den geltenden technischen Vorschriften herzustellen und naturnah zu gestalten. Seine Gesamtbreite zwischen den Böschungsoberkanten beträgt 4 m.

2.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9(1) Nr. 25 a BauGB

Im Böschungsbereich des Entwässerungsgrabens sind einseitig Hochstämmen zu setzen. In Ergänzung dazu sind die Böschungsfelder mit Sträuchern zu bepflanzen.

2.12 Höhenlage der Gebäude § 9(2) BauGB

Das Niveau des Erdgeschossfußbodens darf die Höhe von 130 cm, gemessen von OK Strasse, nicht überschreiten.

2.13 Hinweis: Berücksichtigung der Bodenverhältnisse

Aufgrund der Lage des Grundwasserhorizontes (bei ca. 200,5 m NN, gemessen am 24.10.1986), der grossen Mächtigkeit der darüberliegenden, wenig tragfähigen Lehm- und Tonschichten und des wegen der Hangneigung und der stark bindigen Schichten möglicherweise auftretenden Sickerwassers, werden für die Gründung der Gebäude besondere Massnahmen, wie die Ausbildung von Wannenfundamenten mit biegesteifer Betonplatte, erforderlich.

Auch bei der Anlage der Erschliessungsstrassen ist wegen der ungünstigen, stark frostgefährdeten Untergrundverhältnisse eine ausreichend dimensionierte Frostschuttschicht (Dicke ca. 0,70 m) vorzusehen.

Geländeeinschnitte sind aufgrund der Untergrundverhältnisse und zum Schutz des Landschaftsbildes im stärker geneigten, südlichen Plangebiet zu vermeiden.

Grundsätzlich ist wegen der schwierigen Bodenverhältnisse vor jedem Bauvorhaben das geologische Gutachten im Anhang des Bebauungsplanes einzusehen. In Ergänzung dazu sind Einzeluntersuchungen durch Fachingenieure vorzunehmen und die Ergebnisse im Bauantrag zu berücksichtigen.

Steinach, den 14. JULI 1989

Karlsruhe, den 11.07.1989


Bürgermeister




Planer



Gemeinde Steinach - Ortenaukreis
Bebauungsplan "Katzenmatt"
Textliche Festsetzungen

3.0 Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften § 73(1)(6) LBO
i.V. mit § 9(4) BauGB

3.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 73(1) Nr. 1 LBO

Für die Aussenhaut von Gebäuden sind Reibe- oder Glattputze zu verwenden, die in hellen, erdfarbenen Tönen zu halten sind. Nicht zulässig sind grossflächige Verkleidungen von Keramik, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, Schiefer- oder Asbestzementplatten, Kunststoff- oder Metallplatten.

3.2 Dachgestaltung § 73(1) Nr. 1 LBO

1. Die im Plan gekennzeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude. Sind zwei Firstrichtungen angegeben, kann eine davon gewählt werden.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45°. Es sind nur Satteldächer zulässig.
3. Die Dächer sind mit Ziegeln in den Farben rot bis braun einzudecken.
4. Zulässig sind Schlepp- oder Giebelgauben. Sie sind bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/2 der Länge des Hauptfirstes zulässig und müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1.50 m einhalten.
5. Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite des Daches zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Nicht erlaubt ist eine Kombination von Gaube und Dacheinschnitt auf der gleichen Seite.

3.3 Garagen § 73(1) Nr. 1 LBO

1. Der Einbau von Garagen in das Kellergeschoss ist unzulässig.
2. Für freistehende Einzelgaragen gelten ebenfalls die Punkte 3.1 und 3.2 (äussere Gestaltung, Dach).

3.4 Antennen § 73(1) Nr. 3 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zulässig.

3.5 Grundstücksgestaltung § 73(1) Nr. 5 LBO

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

3.6 Freiflächen § 73(1) Nr. 5 LBO

Alle Freiflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Weg oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen einheimische Gehölze bevorzugt Anwendung finden.

3.7 Einfriedung § 73(1) Nr. 5 LBO

Als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken und Holzzäune in einer Höhe von 0.80 m zulässig.

3.8 Gebäudehöhe § 73(1) Nr. 7 LBO

Die Höhe der Hauptgebäude zwischen OK Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt der Sparren mit der Aussenseite der Aussenwand darf 3,60 m nicht überschreiten.

14. JULI 1989

Steinach, den.....

Karlsruhe, den 11/07/1989.....


.....
Bürgermeister




.....
Planer



Zugehörig zur Satzung vom

19. Juni 1989

Offenburg, den 23. AUG. 1989
Landratsamt Ortenaukreis




Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 01. September 1989.

Der Bebauungsplan wurde somit
am 01. September 1989 rechtswirksam.

Steinach, den 01. September 1989




Bürgermeister

