

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Steinach/Ortenaukreis  
vom 19. JULI 1982 für das Baugebiet "Rebenrain"

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat von Steinach hat im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Raum Haslach Untersuchungen anstellen lassen, in welchem Umfang das Gewann Rebenrain für eine Wohnbebauung herangezogen werden kann.

In Steinach sind derzeit nur noch wenige Bauplätze für das Wohnen verfügbar. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist immer noch relativ groß. Es besteht somit ein öffentliches Interesse daran im Gewann Rebenrain einen Bebauungsplan aufzustellen. Die im Plan ausgewiesenen Bauplätze dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde im Sinne des Regionalplanes.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht nach Lage und Größe den Eintragungen im Flächennutzungsplan. Öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf kommen im Bebauungsplan nicht in Betracht. Von der Größe und durch die Hanglage des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen, bzw. nicht möglich. Außerdem ist in dem best. Baugebiet bereits ein Spielplatz vorhanden.

...

2. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Planungsgebiet liegt an einem Hang, geneigt von West nach Ost, im Taleingang nach Welschensteinach, rechter Hand. Als zentraler Orientierungspunkt wäre das öffentliche Freibad zu nennen.

Die überplante Fläche ist durchweg in Privatbesitz.

3. Umfang und Merkmale des Plangebietes:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,75 Hektar. Das Baugelände welches dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, entsprechend § 17 Bau NVO, soll nach der Bebauung etwa 35 Einwohner aufnehmen. Für den Bedarf an Eigenheimen sind 10 Bauplätze für 1 geschossige Einzelhäuser mit I + D + K vorgesehen, welche als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden können.

Flächennutzung:

Flächenbezeichnung	qm	%
1. Nettowohnbauland	5290	
2. Öffentl. Straßen u. Wege	1970	
3. Öffentl. Grünflächen und Bach	280	
4. Bruttowohnbauland	7540	100

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen:

Wohnform	Vollgeschosse	WE	P/W	P
Freist. Einfam.haus	I +D-K	5	3	15
mit Einliegerwohnung	I+D-K	5	4	20
Summe		10		35

Ruhender Verkehr:

Stellplatzart	Anzahl
Private Garagen	20
Private Stellplätze	15
Summe	35

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, soweit bekannt, einheitliche Baugrundverhältnisse vor. Nach Erfahrungswerten durch die Gemeindeverwaltung steht durch die best. Häuser am Hang im Baugebiet Fels an, auf dem die Häuser gegründet werden können.

Eine Baugrunduntersuchung hält die Gemeinde nicht für erforderlich.

5. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Ortsstraßen für die östl. Erschließungsstraße A-B-C, die als Wohnstraße eine Breite von 4,50 m und Gehweg von 1,50 m sowie Bankett von 0,50 m erhält und für die nördl. (obere) Erschließungsstraße D-E-F ebenfalls nur als Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einem Bankett von 0,50 m. Beide Straßen erhalten am Ende einen Wendehammer bei C und F. Die beiden Straßen sind durch einen Gehweg 2,50 m breit mit teils Treppenanordnung verbunden.  
Zur Sicherung der Straße A-B muß in diesem Bereich eine Stützmauer zur Bachseite gebaut werden. Die Straße selbst ist Hochwasserfrei. Die obere Wohnfläche muß talseitig ebenfalls mit Stützmauern abgesichert werden, um die jeweilige Garagenzufahrt zu sichern.
6. Technische Versorgungseinrichtungen
  - a) Entwässerung  
Eine entsprechende Planung für das Neubaugebiet wird noch aufgestellt. Der Kanalanschluß erfolgt an das best. Ortsnetz. Die anfallenden Schmutzwässer werden zur Verbandskläranlage in Biberach geführt. Das anfallende Regenwasser wird teilweise über bereits im Ortsnetz befindliche Regenüberläufe den Vorflutern zugeführt.

- b) Wasserversorgung  
Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz. Eine Fachplanung hierzu wird noch aufgestellt.
- c) Stromversorgung  
Der niederspannungsseitige Gebäudeanschluß erfolgt mittels Erdkabel. Vor Baubeginn ist die Badenwerk AG, Betriebsverwaltung Kinzigtal wegen der Stromversorgung hinsichtlich der Leitungsführungen zu hören, auch wegen einer evtl. Trafostation.
- d) Fernmeldeleitungen  
Hinsichtlich vorh. Fernmeldekabel ist das Fernmeldeamt Offenburg vor Beginn der Erschließung hinzuzuziehen.

7. Kosten

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende folgende Kosten:

1. Straßen und öffentl. Fußwege	450.000,-- DM
2. Abwasserbeteiligung	400.000,-- DM
3. Wasserversorgung	70.000,-- DM
4. Elektr. Versorgung	30.000,-- DM
5. Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
6. Öffentl. Grünflächen	20.000,-- DM
7. Vermessungs- und Notariatskosten	<u>30.000,-- DM</u>
Gesamte Erschließungskosten	<u>1.030.000,-- DM</u> =====

Hiervon trägt die Gemeinde Steinach den Kostenanteil, der nicht durch die zur Zeit geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt wird.

...

8. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach §2 a BBauG haben die Grundstückseigentümer und die sonstigen Interessierten Bürger ihre Mitwirkung bei der Verwirklichung des Planentwurfes bekundet.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist ein Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BBauG) durchzuführen.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, der öffentl. Fußwege und Grünflächen benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung, in Ausübung des Vorkaufrechtes gem. § 24 BBauG oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

10. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Steinach, den 19. JULI 1982



.....  
(Bürgermeister)

Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 4 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 4. 10. 1982

**Landratsamt**

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung

