

KW 403-BP-77
mo-su

Gemeinde Steinach

Ortenaukreis

Bebauungsplan

"Kapellenäcker"

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

1. Grund der Aufstellung:

In Steinach besteht ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für eine ein- zwei-geschlossene herkömmlicher Bebauung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesem Bedarf Rechnung. Es fördert die Eigentumsbildung im Wohnungsbau und arondiert das Gelände im Gewann "Kapellenäcker" in sinnvoller Weise zu der bereits bestehenden Einzelbesiedlung.

Schon im Jahre 1972 wurde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan erstellt und ausgelegt. Aus vielen Gründen wurde jener Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen. Der neu aufgestellte Bebauungsplan fußt in etwa auf der alten Konzeption. Er ist jedoch den neuen Überlegungen und Bevölkerungsprognosen angepasst.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §8, Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach, welcher zur Zeit in Bearbeitung ist, entwickelt.

Die Grundstückseigentümer der verplanten Flächen sind mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einverstanden.

...

2. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird im Westen von der Bundesbahnlinie Offenburg-Konstanz begrenzt. Die Haupteerschließungsstraße die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten abschließt, ist der Kapellenweg. Der Kapellenweg ist eine Gemeindeverbindungsstraße zum OT "Lachen" der Gemeinde Steinach, und erschließt das westlich der Bahnlinie gelegene landwirtschaftliche Gelände.

Der Kapellenweg, sowie die inneren Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m - 6,00 m. Außerdem wird einseitig ein Gehweg mit 1,50 m angeordnet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das zukünftige Baugebiet wird von den Verkehrsimmissionen der Bundesbahn beeinträchtigt. Hauptsächlich die in der Nähe des Bahndammes gelegenen Häuser werden hier in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz angeordnet.

Ein best. Gartenbaubetrieb soll erhalten bleiben. Das hierfür vorgesehene Gebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Bei der bereits noch üblichen, natürlichen, biologischen Düngung können teilweise Geruchsbelästigungen auftreten.

4. Maß der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Baugebietes wird die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,5 festgesetzt. Lediglich für 1 best. Haus (zweigeschossig) beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und Geschosfläche 0,7. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,7. Die Festsetzung des Maßes für die bauliche Nutzung entspricht der städtebaulichen Leitvorstellung von einer locker erscheinenden Bebauung im flachen Lande.

5. Fläche des Gebiets

Gesamtfläche	2,29 ha
Nettobaufläche	1,87 ha
Verkehrsfläche	0,42 ha

6. Besiedlung des Gebietes

17 freistehende Einzelhäuser 1 - 2 geschossig

1 WE = HE = 17 WE

17 WE x 2,8 EW/WE = 48 EW
=====

7. Bodenordnung

Die vorgesehene Neubauung und Erschließung greift in die best. Eigentumsverhältnisse so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens, durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gem. § 45 ff BBauG erforderlich wird.

8. Einrichtungen der Infrastruktur

Bei ca. 48 zukünftigen Bewohnern des Gebietes ist mit ca. 15 Kindern zu rechnen. Für sie ist in einer Entfernung von ca. 600 m eine Grund- u. Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Haslach, bzw. ein Gymnasium in Hausach vorhanden. In allen Schulen stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Ein Kindergarten ist ebenfalls in Steinach vorhanden. Ein Kinderspielplatz wird unmittelbar im Neubaugebiet ausgewiesen.

9. Umweltschutz- Luft- und Lärm

Es wird angestrebt, nur umweltfreundliche Heizungen zuzulassen, um die Umwelt vor Luftverunreinigungen zu schützen. Der vom Erschließungsverkehr hervorgerufene Lärm ist unbedeutend. Andere Lärmquellen sind nur von der Bundesbahn und der B 33 zu erwarten. Die im neuesten Normentwurf DIN 18005 (Stand April 1976) einzuhaltende Planungsrichtpegel von 55/45 db(A) werden überschritten. Im folgenden die Berechnung des Richtpegels:

a) Schallpegel - Straßenverkehr

Die zukünftige B 33 verläuft in einem Abstand von ca. 120 m an der Nordseite des Baugebietes Kappellenäcker vorbei, deshalb sind Schallstörungen zu erwarten.

Fahrzeugaufkommen nach der Verkehrsmengenkarte 1975:

PKW 9.364 Kfz/24^h

LKW 1.858 Kfz/24^h

ges. 11,222 Kfz/24^h

$$\begin{aligned}
 n_{\text{PKW/h}} \text{ (T)} &= \frac{9.364 \times 0,9}{16} = 527 \\
 n_{\text{PKW/h}} \text{ (N)} &= \frac{9.364 \times 0,1}{8} = 117 \\
 n_{\text{PKW/h}} \text{ (T)} &= \frac{1.858 \times 0,9}{16} = 104 \\
 n_{\text{PKW/h}} \text{ (N)} &= \frac{1.858 \times 0,1}{8} = 23
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 U_{\text{LKW}} &= 80 \text{ km/h} \\
 U_{\text{PKW}} &= 100 \text{ km/h}
 \end{aligned}$$

nach Bild 2

$$\begin{aligned}
 L_{\text{AM}} \text{ (PKW) (T)} &= 68 \text{ db (A)} \\
 L_{\text{AM}} \text{ (PKW) (N)} &= 60 \text{ dB (A)}
 \end{aligned}$$

nach Bild 3

$$\begin{aligned}
 L_{\text{Am}} \text{ (PKW) (T)} &= 69,5 \text{ db (A)} \\
 L_{\text{AM}} \text{ (LKW) (N)} &= 63 \text{ db (A)}
 \end{aligned}$$

nach Bild 5

$$\Delta L_s \quad (L_{\text{AMS}} = L_{\text{AM}} - \Delta L_s)$$

	25 m	120 m	150 m	170 m	215 m
$L_{\text{AMS}} \text{ (PKW) (T)}$	68	59	58	57	55
$L_{\text{AMS}} \text{ (PKW) (N)}$	60	51	50	49	47
$L_{\text{AMS}} \text{ (LKW) (T)}$	69,5	60,5	59,5	58,5	56,5
$L_{\text{AMS}} \text{ (LKW) (N)}$	63	54	53	52	50

$$L_{\text{AMS}} \text{ (PKW)} + L_{\text{AMS}} \text{ (LKW)}$$

Bild 17

1. Tags	63	62	61	59
2. Nachts	56	55	54	52

...

Schallpegel - Schienenverkehr

Von der best. Bahnlinie Offenbug-Singen sind ebenfalls Schallstörungen zu erwarten.

Zugverkehr nach Angaben des Betriebsamtes Offenbug wie folgt:

Gleis Offenbug-Singen	Gleis Singen - Offenbug
11 Eilzüge	9 Eilzüge
5 Schnellzüge	5 Schnellzüge
10 Nachverkehrszüge	12 Nahverkehrszüge
13 Güterzüge	15 Güterzüge

Verkehr von 5⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr

Fernverkehr:

16 + 14 = 30 (Eil- und Schnellzüge)

30 ^Z/17 Std. = 1,76 ^Z/h

L_{Am} (25 m) Bild 4

67 db(A)

<u>Bild 5</u>	25 m	55 m	90 m	120 m
	67 db(A)	65	59	58

Nach Angaben der Deutschen Bundesbahn verkehren in der Nachtzeit zwischen 22⁰⁰ und 5⁰⁰ Uhr auf der Strecke

1 Eilzug
9 Güterzüge

somit:

10: 7 = 1,43 ^Z/h

Nach Bild 4 mittl. Linie: L_{Am} (25 m) = 57 db (A)

in beiden Fällen ist die Schallimmission bei Tag und Nacht überschritten.

Durch geeignete Planung der Objekte kann der Planungsrichtpegel in dem Baugebiet gemindert werden, z.B. durch Anordnung der Schlafräume an der schallabgewandten Seite, oder Schallschutzfenster mit integrierter mech. Belüftung o.ä.

Der Planungsrichtpegel soll im Bebauungsplan (WA) ansonsten

55 db (A) bei Tag
45 db (A) bei Nacht

nicht überschreiten entspr. DIN 18 005 Teil 1 (Entwurf)

10. Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind in der Nähe bereits vorhanden und brauchen nur verlängert zu werden.

Die Abwässer werden übergangsweise bis zur Fertigstellung der Zentralkläranlage Biberach in das provisorische zu einer Teilsammelkläranlage umfunktioniere zukünftige Regenrückhaltebecken eingeleitet. Einzelkläranlagen sind nicht zugelassen.

Bis zum Jahre 1980/81 wird die Verbandskläranlage in Biberach fertiggestellt sein. Der Anschlußkanal des Verbandssammlers soll im Jahre 1979/80 zwischen dem Ortsteil "Lachen" und der Gemeinde Biberach geschlossen werden. Damit ist nach der im Augenblick überschaubaren Bauplanung die Entsorgung gewährleistet.

11. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 710.000,-- DM entstehen.

Die Kosten werden durch Erhebung der Erschließungsbeiträge und Abgaben gem. § 127 ff. BBauG, nur teilweise gedeckt.

Die Kosten gliedern sich wie folgt auf:

a) Kanalisation	150.000,--	DM
b) Wasserversorgung	100.000,--	DM
c) Straßen- und Wegebau	300.000,--	DM
d) Beleuchtung	80.000,--	DM
e) Öffentliche Anlagen, Kinderspielplätze	30.000,--	DM
f) sonstiges	50.000,--	DM
	<u>710.000,--</u>	<u>DM</u>
zusammen	710.000,--	DM
	=====	

Die Kosten werden in der mehrjährigen Finanzplanung abgesichert.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zunächst ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen. Dies setzt das Zustandekommen eines privatrechtlichen Vertrages zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der Gemeinde als zukünftige Eigentümerin der Verkehrsflächen voraus. Kommt der Vertrag nicht zustande, so wird eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG durchgeführt.

17. DEZEMBER 1979

Steinach, den



.....
(Belli, Bürgermeister)

Bebauungsplan
Änderung genehmigt

gemäß § 21 BBodG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO zur Festsetzung.

Offenburg am 16. 1. 1980
Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



Fischer