

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Allmendweg", Ortsteil  
Welschensteinach der Gemeinde Steinach/Ortenaukreis

### 1. Allgemeines

Im Gewinn Allmend des Ortsteiles Welschensteinach beabsichtigt der Gemeinderat von Steinach die Aufstellung des vorher genannten Bebauungsplanes. Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bebaut sind, oder zur Bebauung anstehen, mußte ein neues Baugebiet einbezogen werden. Eine best. Bebauung (7 Häuser) wird in die planerische Fläche mit einbezogen. In dem Baugebiet (im best. Teil) befindet sich eine Küfer- und Mostkellerei, die jedoch nur nebenberuflich in der Obsterntezeit (Saison) betrieben wird.

Dieses Grundstück Lgb.Nr. 244 wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Die best. Bushaltebucht bei Punkt A wird in nördlicher Richtung verlegt, ca. 270 m entfernt, siehe beigefügten Plan M 1.1500.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher von irgendwelchen Bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht berührt.

Mit den örtlichen Baumaßnahmen bzw. Erschließung ist nach Abschluß des Bebauungsplanes und bodenordnenden Maßnahmen zu rechnen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf können nicht in Betracht, da eine spätere Erweiterung, in nördlicher Richtung, des Baugebietes vorgesehen ist.

In diesem Teil ist ein Spielplatz vorgesehen, siehe beigefügter Plan M 1:1500.

3. Grenzen des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt im Süd-Osten an die Landstraße Nr. 103 (Talstraße), im Norden an den Allmendbach, bzw. Allmendweg und im Westen an Landwirtschaftliche Nutzfläche an.

4. Umfang und Merkmale des Plangebietes

Die Bebauung für das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO und Mischgebiet §6 BauNVO (nur für Lgb. Nr. 244) ausgewiesen.

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9580 qm. Dies unterteilt sich wie folgt:

Bruttowohnland	9.580 qm	=	100%
Öffentliche Straßen und Gehwege und Fläche für den Allmendbach	ca. 870 qm	=	9,1%
Netto-Wohnbauland	ca. 8.710 qm	=	90,9%

Anzahl der Gebäude	Geschosse	Baukörper form	je WE Pers.	SU/WE	Su Pers. 2,8 per WE
7	II	freistehende Häuser (bestehend)	1,3	9	26 (vorhanden)
5	I+DG	"	1	5	14
2	II	"	2	4	11

**51 Personen**

=====

- Die verkehrssichere Erschließung erfolgt über die Landstraße Nr. 103 und den best. Allmendweg. Von Punkt A bis Punkt B wird die Zufahrt ins Baugebiet als befahrbarer Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ohne Schrammbord und Gehweg ausgebaut.
- Es sind Baugrundstücke für freisiehende Einzelhäuser vorgesehen, sowie eine I-geschossige (mit Dachgeschossausbau) und II-geschossige Bauweise.
- Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem ländlichen Raum sollen alle Dächer der Hauptgebäude mit geneigten Dächern eingedeckt werden.  
Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote vorgesehen.

#### 5. Technische Versorgungseinrichtungen

- Entwässerung  
Eine entsprechende Planung zur Baumaßnahme wird noch aufgestellt. Der Schmutzwasserkanalanschluß erfolgt an die best. Kanalisation. Das anfallende Regenwasser wird dem Allmendbach bzw. Talbach zugeführt.
- Wasserversorgung  
Die Trinkwasserversorgung wird an das best. Ortsnetz angeschlossen. Eine Fachplanung wird aufgestellt.
- Stromversorgung  
Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.
- Telefon  
Die Leitungen sollen verkabelt werden.

6. **Kosten**

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

1. Straßen	80.000,-- DM
2. Wasserversorgung	30.000,-- DM
3. Abwasserbeseitigung	85.000,-- DM
4. Elektrische Versorgung u. Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
5. Vermessungskosten	15.000,-- DM
6. Ausbau des Allmendbaches	<u>85.000,-- DM</u>
<b>Gesamte Erschließung</b>	<b>315.000,-- DM</b> =====

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

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung, Erschließung und Enteignung bleiben, sofern die einzelnen Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes jeweils erforderlich werden.

Steinach, den 13.05. 1985



.....  
Der Bürgermeister

Behaltungsplan genehmigt  
~~Änderungsplan~~

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

Offenbrunn, den 27. SEP. 1985



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
— Bauaufsichtsbehörde —

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Müller'.