

W 6072

Gemeinde Steinach

Ortenaukreis

Anlage: 2

Fertigung: 1

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan "Biberacher Straße"**

#### **I. Planungsabsichten**

##### **I. 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Steinach liegt im Ortenaukreis, direkt an der B 33, ca. 25 km östlich von Offenburg. Zusammen mit dem Ortsteil Welschensteinach hat sie ca. 3.850 Einwohner.

##### **I. 2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Steinach ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.09.1991 wirksam geworden.

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Im Moment läuft jedoch ein Fortschreibungsverfahren, bei dem der Flächennutzungsplan punktuell geändert wird. Im Zuge dieser Änderungen wird auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

##### **I. 3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Um der steigenden Nachfrage nach geeigneten Flächen, vor allem von Seiten Einheimischer nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Steinach, zur Deckung des Wohnbedarfs im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete "Kapellenäcker" und dem Wohngebiet entlang der Nikolaus-Schwendemann-Straße in Richtung Norden einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### I. 4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Steinach. Das Gelände ist relativ eben und schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Das Gebiet wird im Norden und Osten von der neu geplanten Gemeindeverbindungsstraße Steinach - Biberach - Prinzbach bzw. teilweise auch durch die parallel verlaufende B 33 begrenzt. Nördlich befindet sich noch eine Kapelle, die Schneekapelle, die reizvoll ist und in das Planungskonzept integriert werden sollte. Im Westen wird die bauliche Entwicklungsgrenze von der Bahnlinie Offenburg - Singen bestimmt. Südlich schließt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan soll die in diesem Bereich vorgesehene wohnbauliche Entwicklung abgeschlossen werden. Derzeit werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als Obstbaumwiese genutzt.

#### I. 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im Planbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke.

## II. Planung

### II. 1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der §§ 1 - 4, 8 - 10 und 202 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622), Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132 ff), der Landesbauordnung LBO in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. für Baden-Württemberg S. 617), des Bodenschutzgesetzes (BodschG) vom 24.06.1991 (GBl. Baden-Württemberg S. 434) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) aufgestellt.

### II. 2 Städtebauliche Festsetzungen

Das gesamte Planungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Gebäude sind mit einem Vollgeschoss eingeplant, wobei ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig ist. Dadurch passen sich die Gebäude, ebenso wie mit der Dachneigung, dem Bestand an.

Die Gebäude sind entweder nach Süden oder Ost-West ausgerichtet. Außer freistehenden Eigenheimen sind auch Doppelhäuser eingeplant, um eine differenziertere Bauweise zu erreichen.

In der ersten Gebäudezeile entlang der B 33/ Gemeindeverbindungsstraße wird eine Kettenhausbebauung festgesetzt, die auch durch Ausweisung einer Baulinie in ihrer Lage fixiert wird. Diese Kettenhausbebauung wird entlang der DB-Strecke Offenburg – Singen aus Lärmschutzgründen ebenfalls festgesetzt. Ansonsten werden Baufenster ausgewiesen.

Dieses Gebiet soll ganz bewußt dem Wohnen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wurden folgende Einrichtungen als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Des weiteren wurden Schank- und Speisewirtschaften ausgenommen.

Es wird bezüglich des Stellplatznachweises die Festsetzung getroffen, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Grund dafür ist der zusätzlich zu erwartende ruhende Verkehr, der im öffentlichen Straßenraum nicht aufgenommen werden kann.

Bei den bereits bestehenden Wohngebieten zeigt sich die Problematik sehr deutlich, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht, den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken aufzunehmen.

Abschließend wird festgestellt, dass den gemeinderätlichen Gremien zwei Planungsvarianten vorgestellt worden sind. Nach eingehender Abwägung und Beratung wurde beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf auf der Kombination beider Planungsvarianten auszuarbeiten.

### II. 3 Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt über die bereits bestehende "Biberacher Straße". Der westliche Teilbereich wird über eine Stichstraße erschlossen. Die Wendeplatte wird so geplant, dass sie auch von größeren Fahrzeugen (z. B. Müllfahrzeugen) benutzt werden kann.

Das östlich der "Biberacher Straße" gelegene Planungsgebiet wird über ein U-förmiges Verkehrsnetz sowie über eine T-förmig angelegte Stickerschließung, an der eine Wendeplatte, ebenfalls geeignet für größere Fahrzeuge, angehängt ist, erschlossen. Die Erschließung wird an drei Stellen an die bestehende „Biberacher Straße“ angebunden.

### II. 4 Grünordnung

Der Grünordnungsplan mit seinen rechtlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Er wurde aufgestellt vom Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger, Elchingen-Thaltingen.

## II. 5 Lärmschutz

Diesem Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung, erarbeitet vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe, beigelegt.

Auf dem Vorhaltestreifen der B 33 wird unter Zustimmung des Straßenbauamtes ein aktiver Lärmschutz errichtet. Da dieser außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt, wird die Fläche für die Errichtung des Lärmschutzes im Bebauungsplan „Gemeindeverbindungsstraße Steinach / Biberach-Prinzbach“ festgesetzt. Die Lage des Lärmschutzes wird jedoch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die trotz aktiven Schallschutz zum Teil deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte im Bebauungsplangebiet werden vor allem an den nach Norden und Westen gerichteten Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Es wird daher, zusätzlich zu einer lärm-mindernden Gebäudeanordnung, die durch Kettenhäuser erreicht wird, eine Bemessung der Außenbauteile entsprechend den Belastungskategorien der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 notwendig. Des Weiteren sollten in diesen Bereichen keine schutzbedürftigen Raumnutzungen angeordnet werden. Zusätzlich sind eventuell Fremdbelüftungen in diesen Bereichen vorzusehen. Über die oben genannten Maßnahmen hinaus ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen oder die Bemessung der Außenbauteile im geplanten Baugebiet.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -imissionen liegen über den Richtwerten der DIN 18005, aber noch innerhalb den Werten, die die 16. BImSchV vorgibt. Da die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Gebiet bei der Abwägung stärker gewichtet wurde, nahm man bewußt die Richtwerte der 16. BImSchV als Grundlage und die Differenz zur DIN 18005 als Abwägungsspielraum.

## II. 6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach.

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Mischsystem und wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und über die Kanalisationsleitungen dem Klärwerk Biberach zugeleitet.

Die bestehende Wasserzuleitung des Zweckverbandes „Kleine Kinzig“ zum Hochbehälter Steinach im nördlichen Bereich des Planungsgebiets muß auf einer Länge von ca. 210 m verlegt werden. Die neue Leitung wird zum größten Teil im öffentlichen Grünstreifen geführt. Für die Verlegung fallen ca. 55.000 DM Kosten an.

Der alte Verbandssammler sowie die bestehenden Abwasserkanäle bleiben in ihrer Lage bestehen und werden über ein Leitungsrecht gesichert.

Bei der Wahl der Sockelhöhe der einzelnen Gebäuden ist jeweils zu prüfen, ob das Kellergeschoß an die Kanalisation, die zum Teil schon bestehend ist, im Freigefälle angeschlossen werden kann. Auf die Kanalplanung wird verwiesen.

## II. 7 Städtebauliche Daten

WA-Fläche	22.070 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.340 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	3.110 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.155 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	40 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamtfläche	31.715 m <sup>2</sup>
	=====

## III. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde reichen aus.

## IV. Erschließungskosten

Straßenbau	650.000,-- DM
Wasserversorgung	180.000,-- DM
Kanalisation	275.000,-- DM
Notwendige Leitungsverlegung	55.000,-- DM
Beleuchtung	75.000,-- DM
Vermessung	80.000,-- DM
Aktiver Lärmschutz (übernommene Kosten aus Gutachten)	783.000,-- DM
Begrünung (übernommene Kosten aus GOP)	100.000,-- DM
-----	
Gesamtsumme brutto	2.198.000,-- DM
	=====

## V. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich noch in Privateigentum. Zur Zeit laufen intensive Grundstücksverhandlungen. Es kann damit gerechnet werden, dass ein freihändiger Grunderwerb möglich ist, so dass keine Baulandumlegung notwendig wird.

## VI. Empfehlungen

### VI. 1 Energiesparmaßnahmen

Bei der Planung der Heizungsanlagen wird empfohlen, zur Minderung des Abgasausstoßes und zur Energieeinsparung Brennwertkessel entsprechend DIN 4702 mit Neutralisationsanlage einzubauen. Außerdem wird dringend empfohlen, bei der Planung der Eigenheime die Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Werte) für Niedrigenergiehäuser zugrunde zu legen.

Aus energetischen Einsparungsgründen wird der Einbau von Solarkollektoren und Wärmepumpen für die Brauchwassererwärmung empfohlen. Der Einbau von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wäre begrüßenswert.

Offenburg /  
Weissenrieder GmbH  
Ingenieurbüro für das Bauwesen  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

Ausgefertigt:  
Steinach, den

27. Juli 1998

Bearbeiter:



.....  
Stern, Dipl.-Ing.



.....  
Firnkes, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

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

Offenburg, den 31. AUG. 1998



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

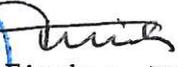
Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 10 BauGB  
am 16. Oktober 1998.

Der Bebauungsplan wurde somit am  
16. Oktober 1998 rechtswirksam.

Steinach, den 16. Oktober 1998



  
Firnkes, Bürgermeister