

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterbach-Mühlmatt“

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

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

I.2 Einführung in die Bauleitungsplanung

Der Bebauungsplan „Hinterbach-Mühlmatt“ in seiner ursprünglichen Fassung wurde am 23.10.1969 genehmigt. Dieser Bebauungsplan soll nun zum vierten Mal geändert werden. Dieser Änderung gehen nicht nur die Änderungen vom 24.07.1974, vom 03.06.1982 und vom 30.01.1995 voraus, sondern der Bebauungsplan wurde auch zweimal erweitert, am 14.08.1972 und am 27.04.1989.

In einer öffentlichen Sitzung am 13.01.1997 hat der Gemeinderat diese 4. Änderung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewandt werden.

I.3 Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Es liegen zwei konkrete Bauanträge für die Grundstücke Flst.-Nr. 2419/1 + 2 sowie für das Grundstück Flst.-Nr. 2415 vor. Um diese Bauvorhaben realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Steinach und ist bereits fast bebaut.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 2419/1 und 2419/2 soll die Baugrenze um ca. 5 m in südliche Richtung erweitert werden. Aufgrund einer neuen Grenzziehung wird dann die Möglichkeit geschaffen, auf dem Flurstück 2419/2 das geplante Doppelhaus errichten zu können. Die Grundflächenzahl GRZ muss aus diesem Grund von 0,2 auf 0,4 erhöht werden. Um das Dachgeschoss ebenfalls einer Wohnnutzung zuführen zu können, wird die maximale Traufhöhe um 0,60 m erhöht und ein Vollgeschoss, dass dadurch im Dachgeschoss entsteht, zugelassen. Die entstehende Kubatur passt sich jedoch der des Gebäudes auf dem Grundstück 2419/1 komplett an, die Firsthöhe ist identisch. Die Firstrichtung sowie die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 3284 soll ein freistehendes Wohngebäude errichtet werden. Deshalb wird die Baulinie im Schnitt um ca. 2 m nach Süden verschoben, um dieses Bauvorhaben realisieren zu können. Das Baufensterband, das sich über eine Länge von ca. 130 m erstreckt, wird zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 3284 und 3285 unterbrochen. Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2415 und 3284 wird nun jeweils ein Einzelbaufenster ausgewiesen, das sich bei Flst.-Nr. 2415 am Bestand und bei Flst.-Nr. 3284 an der vorliegenden Planung orientiert. Bei Grundstück Flst.-Nr. 3284 wird die Baugrenze mit einem Grenzabstand von 3 m zum angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 3285 festgesetzt. Damit wird der nach der damalig gültigen Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand weiterhin gesichert.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Anordnung von Stellplätzen auch außerhalb des Baufensters oder den für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben in ihrer Gesamtheit rechtskräftig.

II.2 Erschließung

Die Erschließung ist bereits bestehend und wird durch diese Änderung nicht verändert.

Offenburg, den 30.07.1997

Ausgefertigt:

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Otto-Hahn-Straße 12 c
77652 Offenburg

Steinach, den 28. Juli 1997

Bearbeitet:

i. A. Stern

(Stern)



[Handwritten signature]

(Firkens, Bürgermeister)

Zugehörig zur Satzung vom

28. Juli 97

Offenburg, den 03. SEP. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 26. September 1997.
Die Satzung wurde somit am
26. September 1997 rechtswirksam.

Steinach, den 26. September 1997

Firnkes, Bürgermeister

