



GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Rebenrain – 1. Erweiterung"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

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

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.09.1991 wirksam geworden.

In einer rechtskräftig gewordenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt, westlich der beiden bestehenden Erschließungsstraßen „Rebenrain“ und „Silberbergweg“ sowie nördlich der Straße „Rebenrain“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Notwendigkeit der Planaufstellung wird in erster Linie durch die stetige Nachfrage nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau begründet. Vor allem von Seiten der einheimischen Bevölkerung gibt es mehrere Bauinteressenten, die ein Eigenheim erstellen wollen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Steinach es als eine vordringliche Aufgabe an, verfügbares Bauland zu erschließen und einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Dieser Bereich bietet sich an, da die beiden Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind. So kann ohne größeren Erschließungsaufwand die Möglichkeit für 6 weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

I.4 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil Steinachs. Die Flächen schließen unmittelbar an bereits bestehende Wohnbebauung an.

Das hängige Gelände erstreckt sich in der Höhenlage zwischen 215 – 257 m +NN. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha.

Das Planungsgebiet wird sowohl im Norden als auch im Westen von landwirtschaftlichen Freiflächen begrenzt. Im Süden schließt sich der Campingplatz bzw. das Wohnbaugebiet „Rebenrain“ an. Derzeit werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Mit diesem Bebauungsplan soll die in diesem Bereich vorgesehene wohnbauliche Entwicklung abgeschlossen werden.

Unterhalb des Baugebiets befindet sich das Freibad. Das Plangebiet liegt nordwestlich davon, grenzt aber nicht unmittelbar daran an. Das Gesundheitsamt hat jedoch auf eine mögliche Konfliktsituation (Lärm) hingewiesen. Die Grundstücke entlang des Silberbergwegs, die zum Großteil bebaut sind, werden wesentlich stärker tangiert. Nach eingehender Abwägung hat der Gemeinderat beschlossen, dennoch das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Die Begründung liegt darin, dass sich die Freibad-Saison in Steinach lediglich auf ca. 4 Monate im Jahr beschränkt. Zudem können eventuell auftretende Belästigungen nur tagsüber auftreten.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 2369 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinach. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Privatgrundstücke.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das gesamte Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Da dieses Gebiet ganz bewusst dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, werden in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Rebenrain“ folgende Einrichtungen als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen:

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allgemein zugelassen. Lediglich Schank- und Speisewirtschaften sollen in diesem Bereich aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung nicht angesiedelt werden.

Die Bebauung wurde der Hanglage sowie der bestehenden Bebauung angepasst. Aufgrund der sehr exponierten Lage wird lediglich eine Einzelhausbebauung zugelassen. Als Dachform sind im westlichen Bereich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40° zugelassen. Im östlichen Bereich dürfen die Hauptgebäude auch mit gegeneinander versetzten Pultdächern errichtet werden, deren Höhenversatz jedoch maximal 1,00 m betragen darf. Dachaufbauten und -einschnitte werden nur bei Satteldächern zugelassen, damit die Dachlandschaft nicht zu stark aufgelöst wird. Die Dacheindeckung muss aufgrund der Lage zur Wahrung des Landschaftsbildes in den Farbtönen rot, braun oder grau erfolgen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Anlehnung an den Bestand über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die Gebäude werden nach Süden hin orientiert. Die Firstrichtung verläuft parallel zum Hang, um den Einschnitt in das Gelände zu verringern.

In der obersten Gebäudezeile nördlich der Erschließungsstraße „Rebenrain“ müssen aufgrund des Landschaftsbildes Garagen entweder im Untergeschoss der Gebäude bzw. in direktem Anschluss errichtet oder in den Hang integriert werden.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Um die Gebäudekubatur besser regeln zu können, wird die Gebäudelänge auf maximal 14,00 m begrenzt. Außerdem dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten ausgebildet werden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf bezüglich der Festsetzungen über die Höhenlage der Hauptgebäude und der maximalen Zahl der Vollgeschosse geändert. Im Rahmen der Gespräche mit möglichen Bauherren hat die Verwaltung festgestellt, dass der Eingriff in das Gelände und die erforderliche Modellierung viele Interessenten von einem Grunderwerb zurückhält.

Deshalb wurden die Festsetzungen für die 3 Baufenster im östlichen Bereich gegenüber der Fassung vom April 2001 geändert. Zum einen wurden die zulässigen Wand- und Firsthöhen jeweils um 1,40 m erhöht.

Zum anderen wird eine Alternativnutzungsschablone ausgewiesen, die eine Terrassenhausbebauung ermöglicht. Diese gilt, wenn bei einer Wandhöhe von maximal 5,75 m bezogen auf Oberkante Straße ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 2,00 m eingeplant wird. Hier liegt dann die maximale Wandhöhe bei 9,45 m, die maximale Firsthöhe bei 13,20 m bezogen auf Oberkante Straße. Da die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht ausreicht, sind hier drei Vollgeschosse zugelassen. Dabei muss das 3. Vollgeschoss jedoch im Dachgeschoss liegen. Auch die Geschossflächenzahl muss auf 0,8 erhöht werden.

Die Festsetzungen der westlich geplanten Gebäude bleiben unverändert. Sie bilden den endgültigen Ortsrand nach Westen hin. Hier ist das Gelände ebenfalls steil und eine Bebauung erfordert einen Eingriff in den Berg. Hier sollte jedoch aus städtebaulichen Gründen verhindert werden, dass die Neubauten zu stark herausragen. Die Wahrung des Landschaftsbilds wird hier in der Abwägung über die aufwendigere Bebauung und Modellierung der Grundstücke gestellt.

Auch im Rahmen der ersten Offenlage wurde von Seiten des Naturschutzes die Anregung vorgebracht, aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds maximal eine 1 ½-geschossige Bauweise zuzulassen. Dem konnte nicht entsprochen werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine ½-geschossige Bauweise kaum realisierbar. Das Gelände ist sehr steil. Eine 1 ½-geschossige Bauweise in der obersten Baureihe würde bedeuten, dass die Wandhöhe bergseitig ca. 2,50 m unter Gelände liegt.

Die Änderungen, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingearbeitet wurden, sind mündlich mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Es wird den Bauherren empfohlen, den Baukörper durch Verwendung unterschiedlicher Materialien zu gliedern. Dies kann bei der Fassade durch einen Materialwechsel oder durch Verwendung unterschiedlicher Farbtöne erfolgen. Auch bei der Dachgestaltung ist ein Materialwechsel erwünscht.

II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt.

Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die wesentlichsten grünplanerischen Festsetzungen wurden in diesen Bebauungsplan eingearbeitet. Die sonstigen Aussagen des Grünordnungsplans sind als dringende Empfehlungen zu beachten.

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Die vorgesehene Bebauung der bisherigen als Weide genutzten Fläche am Südosthang des Altenbergs stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind vor allem bezüglich des Landschaftsbilds erheblich. Zudem wird die ehemals ausgedehnte naturbetonte Grünlandfläche mit der lockeren Baumpflanzung nunmehr auf einen kleinen Rest oberhalb der bebauten Fläche zusammenschrumpfen und dadurch in Hinsicht auf das Naturpotential noch mehr entwertet.

Weiter wird die Bodenfunktion im Gebiet durch die Überbauung beeinträchtigt.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhalt des derzeitigen Zustandes und Entwicklung der öffentlichen Grünfläche und des Gehölzbestands
- Eingrünung der Wohnbauflächen
- Erhalt und Pflege der Wiesenflächen auf den privaten Grünflächen
- Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auf den privaten Grünflächen
- Notwendige Wegbefestigungen im nördlichen Teil sind nur in Form von Trockenmauern zulässig. Einfriedungen sind hier nur als Zäune bis maximal 1 m Höhe zugelassen.
- Durchgrünung der privaten Grundstücke
- Böschungsbefestigungen sind als Trockenmauern auszuführen und intensiv zu begrünen
- Begrünung von Garagen mit Flachdach und flach geneigten Dächern bzw. Integration der Garagen in den Hang und Abdeckung mit Boden
- Fassadenbegrünung

Hinweis:

Diese Begrünungsmaßnahme muss zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde im Kaufvertrag mit dem künftigen

Bauherrn so abgesichert werden, dass eine Sicherheitsleistung durch den Käufer zu erbringen ist, welche dieser nach durchgeführter Maßnahme wieder zurück erhält.

- Maßnahmen zur Minimierung des Maßes der Versiegelung von Oberflächen

Da die Ausgleichsmaßnahmen den durch die Erschließung und Bebauung des Gebiets hervorgerufenen Eingriff nicht vollständig ausgleichen, muss diesem Bebauungsplan eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden. Da das Gebiet oberhalb des geplanten Baugebiets vor allem aufgrund der zerstreut vorkommenden Rebmäuerchen ein hohes Entwicklungspotential für den Naturhaushalt aufweist, bietet es sich für Ausgleichszwecke an. Die Grundstücke liegen entweder im Eigentum der Gemeinde Steinach oder konnten langfristig von der Gemeinde gepachtet werden. Das Pflegekonzept wird im beigefügten Grünordnungsplan definiert. Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Altenberg werden dem Eingriff durch diesen Bebauungsplan zugeordnet.

II.4 Erschließung

Der Großteil der neuen Bauplätze wird über die bestehende Erschließungsstraße „Rebenrain“ erschlossen. Um eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, insbesondere für das Müllfahrzeug, schaffen zu können, wird die bestehende Wendeplatte vergrößert. Für die beiden Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets wird an diese neu dimensionierte Wendeplatte ein kleiner Stichwohnweg angehängt. Das südlichste Grundstück wird ebenfalls über einen kleinen Stichwohnweg an den bestehenden „Silberbergweg“ angebunden, an dessen Ende ebenfalls bereits eine Wendeplatte ausgebildet worden ist.

Aufgrund der Lage Steinachs im ländlichen Raum und der dadurch bedingte ungenügend ausgebaute ÖPNV erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Zahl an privaten PKW's. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss im öffentlichen Interesse sein, dass die für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen. Garagen, die mit ihrer Einfahrtsseite an die Straße gestellt werden, müssen einen Stauraum von 5,00 m aufweisen. Diese Fläche darf als Stellplatz genutzt und im Stellplatznachweis in Anrechnung gebracht werden. Eine Reduzierung des Abstandes auf 3,00 m ist nur möglich, wenn ein elektrisches Tor eingebaut wird.

Um die Zugänglichkeit der Freiflächen im Westen des Plangebiets zu gewährleisten, sollte ein Geh- und Fahrrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche über die private Grünfläche hinweg nach Westen hin eingetragen werden.

II.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet befindet sich in einer sehr steilen Hanglage und wird über die bestehenden Straßen „Rebenrain“ und „Silberbergweg“ erschlossen. In der Straße „Rebenrain“ liegt bereits ein Regenwasserkanal, im „Silberbergweg“ befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers ist in einem Schmutzwasserkanal vorgesehen, der zusätzlich in der Straße „Rebenrain“ verlegt wird. Dieser wird anschließend am westlichen Rand der geplanten Bebauung über den Steilhang zum „Silberbergweg“ geführt. Hier wird dieser neue Abwasserkanal an die bestehenden Schmutzwasserkanäle angeschlossen.

Das Abwasser wird dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach zugeleitet. Die hierfür notwendig werdenden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und Versorgungsunternehmen wurden im zeichnerischen Teil eingetragen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

Versickerung

Das Gelände fällt sehr steil um ca. 20 m von der Straße „Rebenrain“ zum „Silberbergweg“ ab. Aus den geologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem alten Bergwerksstollen im Bereich der Flurstücke Nr. 2369 und 2370 ist zu entnehmen, dass die anstehenden Böden aus stark sandigem Hanglehm bzw. verlehmttem Sand bestehen. Sie besitzen eine geringe Durchlässigkeit. Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet deshalb aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hanglage aus. Eine Versickerung befestigter Hof- und Dachflächen bei Hanglagen in linienförmigen Muldenversickerungen ist auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Unterlieger nicht empfehlenswert. Die Versickerungen würden zu einer gesteigerten Durchnässung des Untergrunds führen und damit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen.

Rückhaltung, Regenwasserableitung

Die drei im nördlichen Bereich des Bebauungsplans liegenden Gebäude werden an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Rebenrain“ angeschlossen. Die weiteren drei geplanten Gebäude am westlichen Rand des Baugebiets werden über eine zusätzliche Regenwasserleitung Hang abwärts direkt in den nördlichen Seitenkanal des Welschensteinacher Bachs abgeleitet. Eine Retention des Regenwassers im öffentlichen Kanalnetz ist aufgrund der sehr steilen topografischen Verhältnisse nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe des vorliegenden Baugebiets ist eine direkte Regenwasserableitung in den Vorfluter vertretbar.

Somit bleibt nur noch die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken. Dies wird in den Bebauungsvorschriften festgesetzt. Auf jedem Privatgrundstück muss eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden. So kann das anfallende Oberflächenwasser gespeichert und genutzt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach und wird vom Hochbehälter „Kreuzbühl“ (Entnahmehöhe: 267 m+NN – OK Brandreserve) eingespeist. Die Höhenlage der ungünstigsten Entnahmestelle des höchsten Gebäudes liegt auf ca. 243 m+NN. Daraus ergibt sich für diese Stelle ein Ruhedruck von 24 m Wassersäule = 2,4 bar. Im Normalfall ist dieser Druck für eine Trinkwasserversorgung ausreichend. Da sich das Neubaugebiet „Rebenrain“ ca. 1,4 km vom Hochbehälter entfernt, am Ende des Versorgungsgebiets, befindet, können je nach Versorgungsfall Druckschwankungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund des zum Teil alten Versorgungsnetzes, mit Inkrustierungen in den Rohrleitungen, sehr schwer rechnerisch zu erfassen. Der Wasserdruck im Lastfall – maximaler Stundenbedarf bei durchschnittlichem Tagesbedarf – beträgt ca. 15,8 m = 1,58 bar über der höchsten Entnahmestelle. Bei einer extremen Versorgungsspitze (maximaler Stundenbedarf bei maximalem Tagesbedarf) kann sich eine Druckhöhe von ca. 5,5 m Wassersäule (0,55 bar) über der höchsten Entnahmestelle im Höchstfall einstellen. Dieser Fall tritt nur an wenigen Tagen über wenige Stunden im Jahr auf. Es wird deshalb empfohlen, die tatsächlichen Drücke längerfristig vor Ort zu messen. Sollte es sich zeigen, dass die zu geringen Drücke häufiger auftreten, empfiehlt sich der Einbau privater Druckerhöhungsanlagen (auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer). Diese Anlagen können in einem Kellerraum untergebracht werden.

Im Brandfall (im Bereich Rebenrain) ist die Löschwasserversorgung vom unterliegenden „Silberbergweg“ zu bewerkstelligen. Hier hat die Feuerwehr eine Druckerhöhungspumpe einzusetzen.

Alle übrigen Versorgungsleitungen werden über Kabel geführt, sofern keine Fachgesetze (z. B. Telekommunikationsgesetz) maßgebend sind.

II.6 Waldabstand

Bei den Flurstücken Nr. 2363 und 2364 handelt es sich um ausgewiesene Waldgrundstücke. Zu diesen Waldgrundstücken wird durch das Baufenster des obersten Bauplatzes der geforderte Waldabstand eingehalten.

Oberhalb des Flurstückes 2375 befindet sich ebenfalls ein Waldstreifen auf Flurstück 2323 und 2324. Dieser Waldstreifen, der nicht als Wald geführt wird, weist ebenfalls keinen Abstand von 30 m zum Baufenster auf.

Deshalb hat der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2323 in Form einer Baulast die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, zugunsten der künftigen Wohnbebauung und zur Wahrung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands den Hochwald im südlichen Bereich (angrenzend an das Wegstück Flst. Nr. 2366) um 10 m zurückzunehmen. Dieser parallel zum Weg verlaufende 10-Meter-Streifen wird künftig allenfalls niederwaldartig bewirtschaftet. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2324 hat ebenfalls in Form einer Baulast die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, den Niederwald innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang des Wegs entsprechend der derzeitigen Nutzung auch in Zukunft niederwaldartig zu bewirtschaften.

II.7 Stollen

Um die Lage und den Zustand des Stollens sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Errichtung von Wohngebäuden klären zu können, wurden Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Das Institut für angewandte Geologie, Dipl. Ing. Seitz in Willstätt-Sand hat eine Fachliche Stellungnahme erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlage 7 beigelegt ist.

Im Zusammenhang mit den Erkundungsmaßnahmen wurde der Stollen vermessen. Der Stollen hat eine Tiefe von 40 m. Die Lage wurde nachrichtlich in den Lageplan übernommen. Die Basis des Mundlochs liegt nur wenig über dem Niveau des südlich angrenzenden Silberbergwegs. Der Gang ist etwa 1,20 m breit und 2,00 m hoch.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, wird das südlichste Grundstück sowohl durch das Mundloch als auch durch die ersten 15 m des Stollens direkt beeinflusst. Das darüber liegende Grundstück wird dagegen nur noch an seiner nordwestlichen Ecke vom Stollen gequert. Die anderen Grundstücke werden durch den Stollen nicht tangiert.

Das Baufenster des Grundstücks am „Silberbergweg“ wurde um 4 m zurückgenommen. Die Baugrenzen wurden so gezogen, dass Mundloch und Stollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Das Baufenster mit nunmehr einer Breite von 16 m, lässt nach wie vor eine sinnvolle Bebauung zu. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass aufgrund des geringen Stollenquerschnitts und bei gleichzeitig relativ hoher Locker-/Festgesteinsfestigkeit keine gravierenden Standsicherheitsprobleme auftreten. Auch bei dem Grundstück unterhalb der Straße „Rebenrain“ wird eine strukturelle Gefährdung eines normalen zweigeschossigen Wohngebäudes durch den Stollen ausgeschlossen.

Zum einen verläuft der Stollen außerhalb des Baufensters. Zum anderen kann man aufgrund des geringflächigen Querschnitts mit einer hohen Druckfestigkeit des ausgebildeten Gewölbes rechnen.

Bei der Bebauung der beiden Grundstücke unterhalb der Straße „Rebenrain“ sind die Aussagen der Fachlichen Stellungnahme (Anlage 7) zu beachten. Von Seiten des Gutachters wurde empfohlen, vor der Objektplanung ein Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

Eine drucklose Ableitung des aus dem Stollen herangeführten Wassers wird zwingend notwendig, um eine Durchfeuchtung des im nahen Umfeld anstehenden Hanglehms mit allen negativen Begleiterscheinungen, die zu einer Destabilisierung der oberflächennahen Lockergesteine führen könnte, zu unterbinden. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

Das Stollenmundloch wird nicht ausgebaut, sondern in geeigneter Weise verschlossen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg besteht öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Kulturdenkmals. Der Stollen dürfte im Zusammenhang mit den Bergbautätigkeiten des 17./18. Jahrhunderts entstanden sein.

II.8 Geotechnik

Im Plangebiet steht unter Hangschutt unbekannter Mächtigkeit Grundgebirge an. Die Baugrundverhältnisse dürften denen des Bebauungsplanes „Rebenrain“ entsprechen. Zur Thematik „Alter Stollen“ liegt eine fachtechnische Stellungnahme eines privaten Ingenieurbüros vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

Bei der Planung von tief oder breit in den Hang einschneidenden Baugruben oder sonstigen etwaigen geotechnischen Fragen (z. B. zu Bodenkennwerten, Gründung, Baugruben- bzw. Hangsicherung und dergleichen) wird frühzeitig objektbezogene geotechnische Beratung empfohlen.

II.9 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	4.200	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	170	m ²
Öffentliche Grünfläche	2.570	m ²
Private Grünfläche	2.810	m ²
<hr/> Gesamtfläche	9.750	m ²
 Nettobauland	4.200	m ²
Bruttobauland	9.750	m ²

III.1.2 Bauliche Nutzung

6 Eigenheime:	12 WE
Einwohner: (12 WE x 2,5)	30 EW

Nettowohndichte:	72 EW/ha
Bruttowohndichte:	31 EW/ha

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung ohne Planung, Bau-
leitung und Sonstiges betragen ca.:

Straßenbau	27.500 €
Wasserversorgung	12.000 €
Kanalisation	50.000 €
Beleuchtung	2.500 €
Verschluss des Mundlochs	2.500 €
Vermessung	7.500 €
Ausgleichsmaßnahmen	24.700 €
Gesamtsumme (brutto)	126.700 €

V. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist davon auszugehen, daß ein freihändiger Grunderwerb möglich ist, so
dass keine Baulandumlegung notwendig wird.

Offenburg/

Ausgefertigt: 26. Januar 2004
Steinach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kerstin Stern

.....
Kerstin Stern,
Dipl. Ing. Stadtplanerin

Frank Edelmann

.....
Frank Edelmann,
Bürgermeister

