

Begründung

zum Bebauungsplan "Oberes Feld" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)
im Ortsteil Wittelbach

I. Allgemeines

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, daß im Ortsteil Wittelbach keine bebaubaren Grundstücke mehr vorhanden sind und rege Nachfrage nach Bauplätzen seitens der Bürger herrscht.

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen; es wird daher als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Osten der Gemeinde Seelbach und im Nord-Osten des Ortsteiles Wittelbach.
Er schließt direkt an ein bestehendes Neubaugebiet an.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.06.1975, ist diese Fläche als künftiges Wohngebiet ausgewiesen. Für den Fall einer Erweiterung im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden Straßenanschlüsse nach Süden freigehalten.

III. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist - entsprechend den Maßgaben des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg - gesichert, ebenso die Entsorgung des Abwassers in das Ortskanalnetz und die zentrale mech. biol. Kläranlage. Es besteht ein Wasserverbund zwischen Seelbach und dem Ortsteil Wittelbach.

IV. Planinhalt

1. Verkehr

Das Baugebiet wird hauptsächlich durch Verlängerung der aus dem bestehenden Neubaugebiet nach Süden führenden Erschließungsstraße erschlossen. In den oberen Bereich führt eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Die Stellung der Garagen für alle Wohneinheiten ist im Gestaltungsplan als Vorschlag festgesetzt; sie können auch in den Hauskörper einbezogen werden.

Ein Fußweg im unteren Planbereich (in Richtung Osten) stellt eine direkte Anbindung zur Ortsmitte dar.

2. Bauliche Nutzung

Die Bebauung ist der Hanglage des Baugebietes sowie der bestehenden Bebauung angepaßt. Es sind nur Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen vorgesehen.

3. Kinderspielplätze

Kinderspielplätze stehen im nahen Ortskern zur Verfügung.

V. Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

(Siehe beigelegte Tabelle!)

VI. Kosten

Die überschlägigen Kosten, die der Gemeinde Seelbach durch den Bebauungsplan "Oberes Feld" entstehen werden, setzen sich wie folgt zusammen:

1. Verkehrsfläche	DM 109.000,00
2. Wasserversorgung	DM 21.000,00
3. Kanalisation	DM 40.000,00
4. Beleuchtung	DM 18.000,00

DM 188.000,00

5. Nebenkosten
(ca. 7 % von 1. - 4.)

DM 13.160,00

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 Nr. 1 der
EVO der Landesregierung.

Offenburg den 27. 8. 1979

Landratsamt

- Baurechtsbehörde -
In Vertretung

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg



23. Mai 1979

Freiburg, den 23.05.1979

Seelbach, den

Am. Hümmel



Küger