

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Seelbach Kr. Lehr
im Gebiet "Langackern-Fuchsackern", Gewann Ortsetter
und Ortsetter Steinbach vom 8. September 1972.

I. Allgemeines

Der von der Gemeinde Seelbach vor einigen Jahren aufgestellte Bebauungsplan für das Gebiet Lützelhard ist weitgehendst bebaut, oder die Baugrundstücke sind vergriffen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, vor allem in bevorzugter Wohnlage, ist weiterhin sehr gross. Um den baulichen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden und die bauliche Entwicklung in geordneten Bahnen zu halten, hat der Gemeinderat beschlossen, im Anschluss an das Baugebiet Langackern - Erweiterung für das Gebiet Langackern - Fuchsackern einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes, der bereits in einer Behördenbesprechung erörtert wurde, ist die Fläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die ausgewiesene Fläche wird, lagemässig und planerisch, bedingt durch Einbeziehung der Grundstücke Lgb. Nr. 311/3 und 311/4, mit rd. 32,00 ar überschritten.

Die jetzt vorgesehene Planung wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Langackern - Erweiterung teilweise berücksichtigt (Strassenführung).

Das Gelände hat Hanglage und kann als bevorzugte Wohnlage angesprochen werden. Versorgungs- und Abwasserleitungen fügen sich in die Ortssysteme ein.

Der Bebauungsplan schliesst auch einige unmittelbar nördlich der Linie H 1 - L - M - P - S gelegene Grundstücke bzw. Grundstücks-teile ein, die bereits in den genehmigten Bebauungsplan Langackern - Erweiterung einbezogen sind. Sie wurden seinerzeit aber nicht in die Baulandumlegung einbezogen. Mit Rücksicht auf die notwendig werdende Baulandumlegung beim neuen Plan Langackern - Fuchsackern wurden die genannten Grundstücke in diesen Plan übernommen. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes sollen die betreffenden Grundstücke aus dem Bebauungsplan Langackern - Erweiterung herausgenommen werden.

II. Planung

In Bezug auf die Verkehrsführung wurde nach eingehenden Untersuchungen hinsichtlich der Steigungsverhältnisse der Fuchsackerweg als Haupterschliessungsstrasse vorgesehen. Die Möglichkeit eines Anschlusses an die obere Hangstrasse des Baugebiets Lützelhard wurde offen gehalten. Eine Steigung von etwas über 14 %, an der steilsten Stelle, liess sich allerdings nicht vermeiden. Die organische Erweiterung des Baugebiets in nördlicher Richtung wurde sichergestellt.

Der schwierige Verkehrsknoten Hochgerichtstrasse - Landesstrasse 102 wurde im Benehmen mit dem Strassenbauamt Offenburg in der geplanten Weise gelöst.

Wie vorgesehene Bebauung schliesst sich organisch an das Baugebiet Langackern - Erweiterung u. St. Josef-Siedlung an. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes, in dem das Gelände flachgeneigt ist, wurde eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen. Es sind hier 3 - und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser eingeplant. Im steileren Hanggelände wurde die Bebauung jeweils den Geländegegebenheiten angepasst.

Flächen zur Erstellung von Garagen bzw. zur Anlegung von Stellflächen sind zwar im Plan eingezeichnet, sollen jedoch nicht hindend sein.

Als Art der baulichen Nutzung wurde zum weit überwiegenden Teil Reines Wohngebiet (WR) festgelegt. Lediglich im unteren Teil im Anschluss an die St. Josef-Siedlung wurde ein kleineres Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) bestimmt, letzteres entlang der Hochgerichtsstrasse mit Rücksicht auf vorhandene landwirtschaftliche Anwesen.

Innerhalb des Baugebiets wurden an 2 geeigneten Stellen Kinderspielflächen vorgesehen. Ein Spielplatz für grössere Kinder (sogenannter Bolzplatz) ist im Anschluss an das Planungsgebiet auf dem Westteil des Grundstücks Lgb. Nr. 319/1 vorgesehen.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs wurden über das Baugebiet verteilt mehrere öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Weiter sind an einzelnen Strassenzügen Standspuren vorgesehen.

III. Erschliessung und Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz, ebenso die Stromversorgung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem im Rahmen der Ortsentwässerungsplanung.

IV. Kosten

Die Erschliessungskosten wurden überschläglich mit etwa 2.000.000,-- DM ermittelt.

a) Strassenherstellung, Wege, Parkplätze	= DM	950.000,--
b) Bachverdohlung	= DM	50.000,--
c) Kanalisation (Trennsystem)	= DM	800.000,--
d) Wasserversorgung	= DM	200.000,--

V. Massnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschliessung, Baulandumlegung und gegebenenfalls sonstiger weiterer Massnahmen bilden, soweit diese im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Seelbach/Kappel, den 8. September 1972



Der Bürgermeister:

Für die Planung:

Phil. Rapp