

B E G R U N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" P F A R R A C K E R N S C H L O S S A C K E R N "

I. Allgemeines

Die Gemeinde Seelbach beabsichtigt, für die Gewanne Pfarrackern und Schloßackern einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich hierbei um das Gebiet entlang der Schutter. Die Planungsfläche enthält zum größten Teil bereits bebaute Gebiete. Die Aufstellung des Planes ist jedoch dringend notwendig, um für die Erschließungsanlagen die Flächen sicher zu stellen. Eine besondere Bedeutung im Planungsgebiet hat die spätere Umgehungsstraße und die Schutterverlegung.

Im Jahre 1963 hat die Gemeinde Seelbach für das Gewann Pfarrackern bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Da aufgrund der Gesamtplanung in diesem Bereich Änderungen notwendig sind, wird die Fläche im neuen Bebauungsplan erneut aufgenommen und der alte Bebauungsplan aufgehoben.

Die Gemeinde beabsichtigt, über den Bebauungsplan Betriebe aus Wohnbereichen auszusiedeln und neue Betriebe anzusiedeln, um den einheimischen Arbeitskräften Arbeitsplätze zu beschaffen. Eine Verbindung des Gewerbegebietes mit den vorhandenen Wohn- und Mischgebieten ist nicht zu umgehen, weshalb bei der Auswahl der Betriebe besonders auf evtl. wesentliche Störungen zu achten ist. Nur ein geringer Teil ist als neue Fläche für die Wohnbebauung vorgesehen. In diesem Bereich besteht auch heute schon ein großer Baukörper, der für das Wohnen genutzt wird. Die Mischgebiete sind notwendig, weil in diesen Bereichen bereits Bebauungen vorhanden sind, die nicht in Wohngebieten untergebracht werden können.

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 501 und 539 bis 545/1 wurde die Baugrenze von dem anschließenden Gewerbegebiet um ca. 45 m abgerückt, damit keine Beeinflussung vom Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung entsteht. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die weitgehendst im überbaubaren Bereich bereits bebaut sind. Die Flächen hinter der zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Obstgärten genutzt und sollen als solche als Schutzstreifen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet erhalten bleiben.

Bei Punkt P wurden größere Flächen für Parkplätze ausgewiesen, da dies in Verbindung mit dem naheliegenden Ortskern und öffentlichen Anlagen für erforderlich gehalten wird.

Das Gebiet um das Schloß Dautenstein ist von der Bebauung zum Schutze des denkmalgeschützten Schlosses freizuhalten. An der Grenze zum Gewerbegebiet ist ein 20 m breiter Schutzstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen.

Am Eingang des Litschenbachtals wurde eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, da das Litschenbachtal möglichst für den Fremdenverkehr erhalten bleiben soll und deshalb eine Bebauung in diesem Bereich stören

würde. Zur Sicherstellung der späteren Anschlußstraße in das Litschental ist jedoch die Einbeziehung dieser Flächen erforderlich.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von rd. 40,14 ha
Es teilt sich im einzelnen wie folgt auf:

Bezeichnung des Gebietes	bebaut bzw. vorhandene Flächen	unbebaut bzw. neue Flächen
WA "Allgemeines Wohngebiet"	1,87 ha	0,25 ha
MI "Mischgebiet"	4,04 ha	1,48 ha
GE "Gewerbegebiet"	2,27 ha	12,24 ha
Schutzgebiet für Schloß Dautenstein	0,80 ha	0,74 ha
Straßen, Wege, Plätze	2,43 ha	3,60 ha
Umgehungsstraße		3,60 ha
Bachläufe	0,64 ha	2,42 ha
öffentl. Grünflächen		1,19 ha
Flächen der Landwirtschaft	2,23 ha	
Kinderspielplätze		0,34 ha
S u m m e	14,28 ha	25,86 ha

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet teilt sich wie folgt auf:

Baugebiet I (WA)

Vorgesehen ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.
Gemäß § 4 Abs. 3 sind die Anlagen nach Nr. 1, 2 und 3 zugelassen.
Vorgesehen sind zwei- und dreigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern (25 - 32°).

Baugebiet II (MI)

Vorgesehen ist "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO. Ausnahmen sind in diesem Gebiet nicht zugelassen. Vorgesehen sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern (25 - 32°).

Baugebiet III (GE)

Vorgesehen ist "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO. Gemäß § 8 Abs. 3 sind Ausnahmen nach Ziffer 1 und 2 zugelassen.

Die Gebäude sind ein- und zweigeschossig vorgesehen. Die Dachneigungen sind mit 0 - 30° festgesetzt. Soweit die Gebiete an die Wohngebiete angrenzen, wird eine Beschränkung nach § 8 Abs. 4 BauNVO angeordnet.

Baugebiet IV (Grünflächen)

Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG wurden besonders in Verbindung mit dem Ausbau der Umgehungsstraße und der Schutter sowie für Kinderspielflächen angeordnet.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen für noch zu erstellende Anlagen:

1. Wasserversorgung	200.000,-- DM
2. Kanalisation (ohne Verbandssammler)	300.000,-- DM
3. Straßen, Wege, Plätze	1.700.000,-- DM
4. Umgehungsstraße	3.000.000,-- DM
5. Schutterverlegung	600.000,-- DM
	<u>5.800.000,-- DM</u>
	=====

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

V. Erschließungsanlagen1. Entwässerung

Durch das Baugebiet verläuft der Verbandssammler des Abwasserverbandes "Schuttertal". Soweit der Kanal noch nicht gebaut ist und über Privatgrundstücke führt, wurde die Trasse im Bebauungsplan ausgewiesen. Wesentliche Teile des Kanalsystemes im Baugebiet sind bereits vorhanden. Die noch zu verlegenden Kanäle müssen zum größten Teil neu verplant werden. Der Entwurf hierfür wird in Verbindung mit dem Gesamtentwässerungsplan hergestellt, der insbesondere wegen der vorliegenden Bebauungsplanung zurückgestellt werden mußte. Erst diese vorliegende Planung gestattet es, im Baugebiet entlang der Schutter einen endgültigen Kanalisationsentwurf aufzustellen. Die Abwässer werden der bereits vorhandenen Kläranlage des Abwasserverbandes Schuttertal zugeführt.

2. Wasserversorgung

Das Baugebiet liegt im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Seelbach. Für die neuen Straßenzüge ist das Leitungsnetz entsprechend zu erweitern. Für das Planungsgebiet ist eine Druckverlustberechnung und die Genehmigung der neuen Leitung nach § 43 WG erforderlich. Die Badmattquellen mit Ihrem Schutzgebiet liegen im Bereich der künftigen Umgehungsstraße und kommen deshalb für die Nutzung für Trinkwasser nicht mehr in Frage. Die Gemeinde plant als Ersatz die Zuleitung der Litschentalquellen. Ob eine weitere Nutzung der Quelle für Brauchwasserzwecke möglich ist, kann heute noch nicht entschieden werden.

3. Straßenbau

Da der Bebauungsplan das gesamte Gebiet entlang der Schutter umfaßt, mußten Überlegungen wegen einer späteren Umgehungsstraße in die Planung einbezogen werden. Es hat sich hierbei gezeigt, daß die Umgehung der Gemeinde Seelbach nur noch im Bereich des Planungsgebietes möglich ist. Die Gemeinde hat deshalb für diese Umgehungsstraße einen Vorentwurf aufstellen lassen. Der sich daraus ergebende Flächenbedarf wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im einzelnen wird in diesem Zusammenhang auf den besonderen Vorentwurf dieser Straße hingewiesen.

Das übrige Straßennetz war weitgehendst durch vorhandene Straßen bereits festgelegt. Eine besondere Bedeutung haben die beiden Anschlußstellen im Bereich der Umgehungsstraße und die vorhandene Brücke über die Schutter. Da zwischen den beiden Anschlußstellen ein Abstand von rd. 1,3 km vorhanden ist, wurde bei Punkt C eine Unterführung unter der Umgehungsstraße für Fußgänger und landw. Verkehr vorgesehen. Entlang der Umgehungsstraße wurde außerdem ein Erschließungsweg für die Land- und Forstwirtschaft erforderlich.

Die Straßenbreiten wurden mit 6 - 7,50 m entsprechend den Erfordernissen festgelegt. Lediglich zwei kurze Teilstrecken im Bereich von vorhandener Bebauung wurde mit 5,50 m ausgewiesen, da es sich dort nur um Stichstraßen mit äußerst geringem Verkehr handelt und eine größere Breite einen nicht vertretbaren hohen Kostenaufwand erfordern würde. Im Bereich der Gewerbegebiete wurden außerdem Standspuren angeordnet. Im Bereich der Steinebachstraße ist teilweise die Verdolung des Steinebaches erforderlich. Hierfür wird eine besondere Entwurfsbearbeitung notwendig.

4. Stromversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Flächen für die Errichtung von Trafostationen wurden in Vereinbarung mit dem Versorgungsträger ausgewiesen. Das Leitungsrecht für die Hochspannungsleitung, die längs durch das Baugebiet führt, wurde nicht gesichert, da diese Leitung später entfallen soll.

./.

5. Schutterverlegung

Die Schutter verläuft teilweise stark gekrümmt durch das Baugebiet. In diesem Bereich hat sie außerdem keinen ausreichenden Querschnitt zur Aufnahme des Hochwassers, weshalb dort bei Hochwasser Überschwemmungen entstehen.

Da der Ausbau der Schutter in diesem Bereich zwingend notwendig ist, wurden gleichzeitig die Flächen für die Schutterverlegung ausgewiesen. Die Flächen wurden so bemessen, daß ein Schutterausbau für ein Hochwasser von ca. 85 cbm/s möglich ist.

Eine besondere Entwurfsbearbeitung für den Schutterausbau ist noch erforderlich. Sie kann jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt werden, da die Frage der Rückhaltungen im Bereich des Schuttertales noch nicht geklärt ist. Die Überschwemmungsflächen wurden im Bebauungsplan ausgewiesen. Eine Bebauung in diesem Gebiet ist nur möglich, wenn eine entsprechende Auffüllung der Grundstücke erfolgt.

Seelbach, den 5. April 1974

Der Bürgermeister:



Lauf, den 5. April 1974

Der Planfertiger:

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054