**B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan "Ortskern Wittelbach"
im Ortsteil Wittelbach der Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis vom 19.03.1990 - SE-B2**

---

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 17 ist ausgesiedelt. Die weitere Verwertung des brachliegenden Grundstückes und die Auswirkungen auf die Umgebung sind Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Weiterhin benötigt die Gemeinde in der Nähe von Jugendmusikhaus und Tennisanlagen zusätzliche Parkmöglichkeiten. Für den Bau eines Feuerwehrhauses, das ursprünglich ebenfalls im Plangebiet vorgesehen war, konnte durch Erwerb eines an der L 102 gelegenen Grundstückes ein geeigneterer Standort gefunden werden.

2. Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Gebiet wird im Westen durch die Westgrenze der L 102 (Schuttertalstraße) und im Norden durch die Nordgrenze des Rathausgrundstückes sowie die Nordgrenze der Oberdorfstraße begrenzt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird gebildet durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen von Kindergarten, Tennis- und Bolzplatz. Die südliche Gebietsabgrenzung verläuft entlang der Südgrenze des Flurstückes Lgb.-Nr. 190/1 (Bolzplatz) und 190/2 sowie deren gradlinige Verlängerung bis zur Schuttertalstraße.

Der Nordteil des Planbereiches ist Teil der bebauten Ortslage. Nach Süden hin schließen sich Grünflächen an. Die im Süden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von den angrenzenden Straßen zu den Spielplätzen hin an.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt hier - entsprechend dem Bestand - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Tennisplatz und Bolzplatz fest. Mit der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan die Übereinstimmung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wieder hergestellt. Weiterhin werden im Bebauungsplan die Flächen für den Gemeinbedarf um die Nutzung "Jugendmusikhaus" erweitert. Auch in diesem Punkt erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes bei der nächsten Fortschreibung.

4. Planungsinhalte

Gesamtkonzeption

Für den Ortsteil Wittelbach ist ein Dorfentwicklungskonzept erarbeitet worden. Wesentliches Ziel der Dorfentwicklung ist die gestalterische Aufwertung des Ortsbildes. Über entsprechende Festsetzungen für die Neubauten im Dorfgebiet und die bestehende Bebauung wird diesem Anliegen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Weiterhin soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Ortsmittelpunkt durch Ergänzung und Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen, zusätzliche Bebauung, bessere Erschließung und dorfgemäße Gestaltung aufgewertet werden.

4.2 Verkehrserschließung

Der innere Bereich des Plangebietes - Jugendmusikhaus, Spielplatz und Bantlehof - ist gegenwärtig unzureichend und nur über fremde Grundstücke erschlossen. Der Bebauungsplan sieht nun vor, etwa parallel zur L 102 einen öffentlichen Weg zur Erschließung dieses rückwärtigen Bereiches und des Grundstückes Lgb.-Nr. 17 anzulegen. Dieser Weg zweigt auf der Höhe des Rathauses in die L 102. Dabei wird die bisher bestehende Einmündung des Wirtschaftsweges und der privaten Zufahrt zum Grundstück Lgb.-Nr. 17 in die L 102 nur soweit verändert, daß im Einmündungsbereich eine Straßenbreite von mindestens 5,0 m gewährleistet ist. Im übrigen Verlauf ist der Straßenquerschnitt wegen der geringen Verkehrsfrequenz und der vorhandenen Bebauung auf 4,0 m reduziert. Um einen Begegnungsverkher zwischen PKW und PKW zu ermöglichen, wird festgesetzt, daß die nur in der Ausnahme zulässigen Einfriedigungen 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurücktreten müssen. Ergänzend ist für den Begegnungsverkehr PKW/LKW bzw. LKW/LKW durch die Platzausbildung vor dem Jugendmusikhaus eine Ausweichfläche geschaffen.

4.3 Abstand der überbaubaren Flächen zur L 102

Im Bereich der bebauten Ortslage, einschließlich der im Süden des Dorfgebietes befindlichen Kapelle, richtet sich der Abstand der überbaubaren Flächen zum Fahrbahnrand nach der vorhandenen Bebauung; er beträgt in Teilbereichen nur 2,0 m.

4.4 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Nutzungsvielfalt und der landwirtchaftlichen Struktur des Nordbereiches, wie der angrenzenden Umgebung, wird hier "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Das Maß der Nutzung orientiert sich für diesen Bereich am vorhandenen Bestand, dies gilt für die Grund- und Geschoßflächenzahl, wie für die Anzahl der Vollgeschosse.

Für den Kindergarten, das Jugendmusikhaus wie das Rathaus werden entsprechende Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen; das Maß der Nutzung ist auf den jeweiligen Bedarf und die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die sich an die Gemeinbedarfsflächen anschließenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennisplatz, Spielplatz und Bolzplatz sichern den vorhandenen Bestand; eine untergeordnete Bebauung ist insoweit zugelassen als sie im direkten Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung steht.

4.5 Bauweise

Für die Neubebauung im Dorfgebiet wird entsprechend dem dörflichen Charakter die offene Bauweise festgesetzt, ebenso für einen Teil der Altbebauung. Für einen Teil der bestehenden Gebäude, die lediglich in ihrem jetzigen Umfang erhalten bleiben sollen, ist wegen der unterschiedlichen Anordnung der Gebäude an den Nachbargrenzen keine eindeutige Bauweise nach § 22 Abs. 2 oder 3 BauNVO festzusetzen. Daher wird hier eine "abweichende Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die über eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Flächen die vorhandene Baustruktur sichert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über die außerhalb des Gebietes gelegene Trafostation in der Unterdorfstraße. Die bestehenden Gebäude sind mittels Freileitungen angeschlossen. Für die Neubebauung besteht alternativ zur Versorgung über Freileitungen die Möglichkeit, mittels Erdkabel in den neuen Erschließungsstraßen anzubinden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes als Ringleitung.

Die vorhandene Bebauung ist an die Kanalisation angeschlossen. Die beiden im Süden zusätzlich geplanten Gebäude sollen an den in der Schuttertalstraße vorhandenen Kanal angeschlossen werden. Im Zuge der neuen Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung vorgesehen. Das hier anfallende Regenwasser soll direkt in den Michelbronnbach eingeleitet werden.

4.7 Begrünung

Pflanzgebote sind in Form von Einzelbäumen im Bereich des Rathausplatzes, des Platzes am Jugendmusikhaus und an der Kapelle zur Stärkung der Raumbildung und als Element der Platzgestaltung vorgesehen.

Die Anregungen des Naturschutzbeauftragten, zur Gestaltung des Ortseinganges in Fortsetzung des südlich bestehenden Straßenbegleitgrüns an der L 104 eine gezielte Bepflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festzusetzen, ist durch die Aufnahme einer straßenbegleitenden Baumreihe zwischen Kapelle und Backhaus im Plan aufgenommen.

5. Städtebauliche Grundwerte

Gesamtfläche Geltungsbereich	1,47 ha	100,0 %
Dorfgebiet	0,39 ha	26,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,10 ha	14,3 %
Öffentliche Grünfläche	0,37 ha	25,2 %
Äußere Erschließung	0,20 ha	13,6 %
Innere Erschließung	0,27 ha	18,4 %
Gewässer	0,03 ha	2,0 %

6. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kosten, die der Gemeinde bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, gliedern sich in etwa wie folgt:

1. Rathausplatz	DM 247.000,00
2. Renaturierung Michelbronnbach	DM 180.000,00
3. Entsiegelung Vorplatz Kindergarten	DM 106.000,00
4. Brückenbauwerk	DM 67.000,00
5. Straßenbau	DM 95.000,00
6. Beleuchtung	DM 20.000,00
7. Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung	DM 70.000,00
8. Wasserversorgung	DM 45.000,00
	DM 830.000,00
9. Nebenkosten (B-Plan, Vermessung etc.)ca.	DM 70.000,00
Gesamtkosten ohne Geländeanteil	DM 900.000,00

Für einen Teil der Maßnahmen - dies sind insbesondere die Umgestaltung von Plätzen und Vorbereichen, sowie die Renaturierung des Michelbronnbaches, sind Zuschüsse aus der Dorfentwicklung beantragt.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 19.03.1990

Seelbach, den 17. Sep. 1990

GEMEINDE 4 SEELBACH

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

Städtebau und Dorfentwicklung
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom
17. Sep. 1990

Offenburg, den 22. NOV. 1990
Landratsamt Ortenaukreis

