Anlage 1, Fertigung....1.....
zur Satzung vom ..8..12..64. gehörig

Begründung
zum Bebauungsplan für das Gewann"Dautenstein"
vom 30..12...1963 der Gemeinde Seelbach Kr.Lahr.

I. Allgemeines

Für das Baugebiet Dautenstein besteht ein durch das Landratsamt Lahr am 8.1.1951 festgestellter Bebauungsplan aus dem Jahre 1950. Das s.Zt. ausgewiesene Baugebiet wurde nur zu einem geringen Teil bebaut. Die inzwischen auf dem Bausektor und dem Grundstücksmarkt eingetretene Entwicklung liessen eine Überarbeitung der vorhandenen Planung geraten erscheinen, wobei vor allem eine Erhöhung der zulässigen Geschosszahlen der Gebäude und eine Verdichtung der Bebauung angestrebt werden musste. Der festgestellte Bebauungsplan wird daher für das von der L. I.O. Nr. 102 -Dautensteinstr.- der Schutter-Litschentalstr.- und Luisenstrasse umschlossene neue Planungsgebiet generell aufgehoben. An seine Stelle soll der neue, unter Beachtung des inzwischen in Kraft getretenen Bundesbaugesetzes aufgestellte Bebauungsplan vom 8..12... 1964 treten.

II. Planung, Art und Mass der baulichen Nutzung.

Bei der Planung mussten die gegebenen Grundstückseigentumsverhältnisse sowie die teilweise vorhandene Bebauung und Strassen berücksichtigt werden. Einer Durchführung der Planungsabsichten in Teilabschnitten musste Beachtung geschenkt werden. Der Plan sieht sowohlEinzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise vor. Es wird damit eine grössere, für den Ort Seelbach durchaus vertretbare Wohndichte erreicht. Vorgesehen sind:

5	Einzelhäuser	eingeschossig
35	"	zweigeschossig
5	Reihenhäuser	zweigeschossig
4	Mehrfamilienhäuser	zweigeschossig
4	" "	dreigeschossig

Das ergibt ca.150 Wohnungseinheiten mit einer Bevölkerung von etwa 500 - 550 Personen. ./.

An öffentlichen Bedarfsflächen sind Grünanlagen mit Kinderspielplatz und über das Baugebiet verteilt eine Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen.

Eine Vorbehaltsfläche für die Errichtung eines Kindergartens wurde nördlich von Punkt E 1 vorgesehen.

Etwa im Zentrum des Erweiterungsgebietes ist ein Ladengeschäft für Artikel des täglichen Bedarfs vorgesehen.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen. Um in der Nutzungsart beweglich zu bleiben, wurde das Baugebiet in allgemeines und reines Wohngebiet aufgegliedert.

Alle Erschliessungsstrassen sind beiderseitig zu bebauen. Der Wirtschaftlichkeit der Erschliessung wurde damit Rechnung getragen.

III. Erschliessung und Versorgung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsversorgungsnetz. Ebenso werden die Abwässer über die Ortskanalisation abgeleitet. Der Bau einer zentralen Kläranlage soll demnächst durchgeführt werden.
Die Stromversorgung erfolgt gleichfalls über das Ortsnetz.

IV. Kosten

Die Erschliessungskosten wurden überschlaglich mit ca. 500 000,-- DM ermittelt. Davon entfallen:

a)	auf Strassenherstellung	rd. 280 000,-- DM
b)	auf Kanalisation	rd. 140 000,-- DM
c)	auf Wasserversorgung	rd. 80 000,-- DM

V. Beabsichtigte Massnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Baulandumlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese oder ein Teil dieser Massnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Genehmigt
Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
I. V.

Lahr, den 22. März 1965

Seelbach, den 10. Juli 1965

Der Bürgermeister:

Der Planer:

LANDRATSAMT LAHR