Anlage 1, Fertigung...1...
zur Satzung vom 20.12.1968
gehörig.

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Lützelhard" vom 10.7.1968
der Gemeinde Seelbach Kr.Lahr.

## I. Allgemeines

Das Baugebiet Langackern ist bereits restlos bebaut. Im Gewann Dautenstein befindet sich das Gelände überwiegend in Privatbesitz, Baugrundstücke werden kaum abgegeben. Die Gemeinde sieht sich daher veranlasst, im Gebiet Lützelhard, in dem grössere gemeindeeigenen Flächen liegen, Baugelände zu erschliessen. Um die geordnete Bebauung sicherzustellen, hat die Gemeinde beschlossen, über das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planung soll sich über das Gebiet östlich der Geroldsecker-Strasse zwischen Kirchenstrasse und dem Grundstück Lgb. Nr. 350 erstrecken, in dem die für die Schulplanung und Friedhofserweiterung benötigten Flächen liegen. In dem im Entwurf vorliegenden und in einer Behördenbesprechung bereits erörterten Flächennutzungsplan sind sowohl die Wohnbauflächen wie auch die genannten Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend dem Planvorschlag ausgewiesen.

## II. Planung, Art und Mass der baulichen Nutzung

Bei dem Gebiet Lützelhard handelt es sich um zum Teil stark hängiges Gelände (Westhang), das unmittelbar an den geschlossenen Ort anschliesst. Mit der im Anschluss an die bestehende Volksschule ausgewiesenen Fläche stehen nunmehr insgesamt etwa 4,oo ha Gelände für Schulzwecke zur Verfügung. Diese Fläche ist für das im Schulentwicklungsplan vorgesehene Programm für Grund-, Hauptschule, Mittelschule, sowie einer Sonderschule notwendig, zumal ja zwischen dem oberhalb des Schulgeländes liegenden Friedhof eine ausreichende Grünzone als Trennung vorgesehen werden musste.

./.

Der Friedhof soll eine Erweiterung in zwei Bauabschnitten erfahren und zwar zunächst im ersten Teil nach Norden, im zweiten Teil nach Süden vom bestehenden Friedhof aus. Die Zufahrt ist von Osten her vorgesehen.

Nördlich dem Schul- und Friedhofsgelände wurde eine rund 20,oo m breite öffentliche Grünfläche als Trennung zwischen diesen Anlagen und dem Wohnbaugebiet eingeplant und eine Fussgängerverbindung vom Ortsinneren zur freien Landschaft geschaffen. Mit weiteren in Grünzonen verlaufenden Fussgängerverbindungen und einer weitgehend aufgelockerten Bebauung soll die Planung auch dem ständig zunehmenden Fremdenverkehr Rechnung tragen.

Die Strassenführung musste vor allem die gegebenen Geländeverhältnisse berücksichtigen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurde die Zahl der durchgehenden Erschliessungsstrassen auf zwei beschränkt und zur weiteren Erschliessung kurze Stichwege und Fussgängerwege geplant. Neben den Grünzonen wurde abseits der Erschliessungsstrassen noch ein grösserer Kinderspielplatz, der als Grünanlage ausgestattet werden kann, eingeplant.

Mehrere über das Gesamtgebiet verteilte Parkplätze sollen eine Behinderung des fliessenden Verkehrs vermeiden.

Für die Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser wie auch Gebäudegruppen je nach den Geländeverhältnissen mit ein- und zwei Vollgeschossen vorgesehen. Für den Fremdenverkehr notwendige Pensionen können innerhalb des Baugebietes erstellt werden. Die Anordnung eines Ladengeschäftes für Artikel des täglichen Bedarfs wäre bei Punkt L oder H gut denkbar. Abgesehen von einigen kleinen Flächen wird reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Die Planung sieht auch die Möglichkeit einer Erschliessung des Gesamtbaugebietes in 3 Abschnitten vor und zwar:

./.

1. Abschnitt: Der nördliche Teil bis zur Linie E 1 - E - J - N 1 und N sowie die Stichstrasse N 1 - N 2 mit Wendemöglichkeiten bei F und H.

2. Abschnitt: Der weitere Ausbau der Erschliessungsstrasse von Punkt J nach M.

3. Abschnitt: Ausbau der Strasse E - D - C.

In den einzelnen Bauabschnitten sind vorgesehen:

1. Abschnitt: 29 Einzelhäuser
4 Doppelhäuser
3 Reihenhäuser ( 2 x 4 und 1 x 3)

2. Abschnitt: 11 Einzelhäuser
3 Doppelhäuser
1 Reihenhaus (3)

3. Abschnitt: 15 Einzelhäuser (davon 2 Kirchenstrasse)
2 Doppelhäuser

Insgesamt: 55 Einzelhäuser
9 Doppelhäuser
4 Reihenhäuser

Gebäude mit Flachdach sind im südöstlichen Teil des Baugebiets eingeplant, wobei freie Gestaltungsmöglichkeiten offen gelassen sind. Um bei der Stellung der Gebäude in dem hängigen Gelände mehr Spielraum zu belassen, wurde von der Festsetzung von Baulinien Abstand genommen.

## III. Erschliessung und Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

Häusliche Abwässer werden unmittelbar dem Ortskanalnetz zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch das Ortsnetz.

./.

## IV. Kosten

Die Erschliessungskosten (ohne Strassenzug C - B - A) wurden überschläglich mit 927 000,-- DM ca. ermittelt.

Davon entfallen auf:

| | | |
|---|---|---|
| a) Strassenherstellungskosten | = | 600 000,-- DM |
| b) Kanalisation | = | 227 000,-- DM |
| c) Wasserversorgung | = | 100 000,-- DM |

## V. Massnahmen

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

Seelbach/Kappel, den 10.7.1968

Der Bürgermeister:

GEMEINDE SEELBACH

i.V. Weber

Für die Planung:

Dipl. Ing. Rasch