§ 3.3 Begründung

§ 3.3.1 Öffentliches Interesse

Die Gemeinde Seelbach bildet zusammen mit der Gemeinde Schuttertal eine Verwaltungsgemeinschaft mit insgesamt 8.000 Einwohnern; die Gemeinde Seelbach selbst zählt 4.600 Einwohner.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und liegt im Zentrum der Gemeinde Seelbach, eingeschlossen im östlichen Bereich von der Landesstrasse 102, südlich durch die Marktstrasse und im Westen durch die Eisenbahnstrasse.

In dem am 30.6.1975 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet MI und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Ortskern Seelbach bauliche Festsetzungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Baumassnahmen Veränderungen geschaffen werden, die das Ortsbild in seiner Gesamtheit nachteilig beeinträchtigen.

Nicht zuletzt sollen auch Festsetzungen für das geplante "Haus des Gastes" getroffen werden.

Mit Ausnahme des "Haus des Gastes" handelt es sich beim Plangebiet um bestehende Gebäude, für die durch Festsetzungen der Baugrenzen, Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ und Dachneigung im "Bebauungsplan Ortskern Seelbach" der entsprechende Rahmen für künftige Veränderungen geschaffen werden soll.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht daher öffentliches Interesse.

§ 3.3.2 Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Durch den neuen Bebauungsplan werden ca. 2 ha neu überplant, die überwiegend für Dienstleistungsgewerbe genutzt werden.

§ 3.3.3 Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Beim Plangebiet Ortskern handelt es sich um Gelände, welches sich mit über 50 % im Eigentum der Gemeinde Seelbach befindet.

§ 3.3.4 Bestand ausserhalb des Bebauungsplanes

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung an.
Im Westen schliesst sich das Baugebiet Pfarrackern/ Schlossackern an.

§ 3.3.5 Äussere Erschliessung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Landes-, Markt- und Eisenbahnstrasse erschlossen.

§ 3.3.6 Innere Erschliessung

Strassenbau

Durch die Fortführung der Poststrasse bis zum "Haus des Gastes" wird die innere Erschliessung ausreichend gewährleistet.
Die Länge dieser Erschliessungsstrasse beträgt 50 m.

Entwässerung

Das gesamte Plangebiet des Ortskerns ist bereits an das bestehende öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Wasserversorgung

Das gesamte Plangebiet ist an das bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Elektrische Energie

Im Plangebiet besteht bereits eine Trafostation; die erforderliche Fläche für eine weitere Trafostation ist reserviert.

Fussgängersystem

Durch Verbindungen zwischen Geh- und Fusswegen ist das Plangebiet fussläufig gut erschlossen.

Insbesondere entstehen im Bereich des "Haus des Gastes" neue befestigte Flächen, die besonders dem Fremdenverkehr dienen sollen.

Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze wurden im wesentlichen an den Randzonen des Plangebietes im Bereich der Landes- und der Marktstrasse angeordnet.

Versorgung des täglichen Bedarfs

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass die Versorgung des täglichen Bedarfs durch bereits bestehende Geschäfte ausreichend gedeckt ist.

Durch weiteren Ausbau im Bereich der Marktstrasse in Verbindung mit der Erstellung des "Haus des Gastes" kann eine weitere Verbesserung auf diesem Sektor erreicht werden.

Kosten der Erschliessung

Verlängerung der Poststrasse um ca. 50 m	40.000.--
Fussgängerwege im westlichen Bereich	20.000.--
Hof- und Wegbefestigung im Bereich des "Haus des Gastes"	160.000.--
	220.000.--

§ 3.3.7 Grösse des Plangebietes

Das gesamte Gebiet wurde planimetrisch errechnet und beträgt 1,921 ha.

Davon entfallen auf:

1.) Netto-Wohnbaufläche (vorhandene Bebauung)

Mischgebiet MI Nr.	1	1.277 qm		
	2	961 "		
	4	953 "		
	5	343 "		
	6	125 "		
	7	566 "		
	8	620 "		
	9	1.943 "		
	10	1.998 "	=	8.786 qm

2.) Fläche für den Gemeinbedarf MI Nr. 3
- Parkanlage / "Haus des Gastes" - = 8.544 "

3.) Öffentliche Verkehrsfläche

bei Grundstück Lgb.-Nr. 5	195 qm		
Rathausplatz	400 "		
Klosterplatz	950 "		
Strasse	335 "	=	1.880 "

4.) Brutto-Wohnbaufläche: 19.210 qm

Seelbach 28. Jan. 1980

GEMEINDE 4 SEELBACH

Gemeinde Seelbach

, Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 13. 5. 1980

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT 10 10 ORTENAUKREIS