D Begründung zum Bebauungsplan

1	Lage und Abgrenzung und des Plangebiets	S. 6
2	Verfahren	S. 6
3	Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung	S. 6
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 7
5	Örtliche Gegebenheiten	S. 7
6	Umweltbericht	S. 7
7	Verkehrserschließung	S. 8
8	Ver- und Entsorgung	S. 8
9	Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	S. 8
10	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	S. 8
11	Bodenordnung	S. 8
12	Flächenbilanz	S. 8

1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Seelbacher Ortsteils Wittelbach.

Die Abgrenzung ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 465 mit einer Fläche von 835 qm und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Kirchmatt II. Teilabschnitt " aus dem Jahr 1990.

2 Verfahren

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB.
Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans und dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche (40% von 835 qm) unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 1 zulässige Grenze von 20.000 qm deutlich.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) u. (3) BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 3 (3) BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde zunächst als Vorratsfläche zurückbehalten, in der Hoffnung, dass neben der Wohnnutzung evtl. auch ein Kleinbetrieb für die örtliche Lebensmittelversorgung oder auch eine Kleingastronomie (Café, Weinstube o. ä.) angesiedelt werden kann. Aufgrund der Entwicklungen in diesen Gewerbezweigen ist dieser Wunsch als nicht mehr realistisch anzusehen, weshalb das Grundstück der alleinigen Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Da das Grundstück für eine Einzelhausbebauung zu groß ist, soll es im Sinne des flächensparenden Bauens in zwei Einzelhausgrundstücke aufgeteilt werden. Der Ortschaftsrat Wittelbach hat am 15. 11. 2007 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist hierzu diese Bebauungsplanänderung erforderlich in der Weise, dass für den entstehenden östlichen Grundstücksteil eine Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erforderlich ist. Dies ist Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der "Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal" als "Wohngebiet" ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planung und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Korrektur des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Seelbacher Ortsteils Wittelbach. Zur Schwarzwaldstraße (L 102) hin steigt das Gelände mehr als 2 m an.

6 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB entfällt die allgemein geltende Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Straße "Unteres Feld" aus erschlossen. An der Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

8 Ver- und Entsorgung

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Neubaugebiet, die Ver- und Entsorgungsleistungen wurden im Zuge der Erschließung neu erstellt. Eine Veränderung ist daher nicht notwendig.

9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1.1 Lärmemissionen durch Straßenverkehr

Durch die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehene Verschiebung des Baufensters Richtung Osten würde die zukünftige Bebauung näher an die Schuttertalstraße (L 102) rücken.

Um vermutete Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohnbebauung zu untersuchen wurde die Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka, Bensheim, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Diese Untersuchung wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen getroffen die dazu dienen, dass die in den einschlägigen Normen festgelegten Lärmpegelwerte in den Innenräumen überschritten werden.

10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

10.1 Gestaltung der Gebäude / Höhenlage Erdgeschossfußboden

Aufgrund des ansteigenden Geländes wurde die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens vergrößert, so dass das für die an das Erdgeschoss angrenzenden rückwärtigen Freibereiche (Terrasse) keine zu großen Einschnitte in den Hang erfolgen müssen.

11 Bodenordnung

Das Plangebiet umfasst nur ein Grundstück das sich im Besitz der Gemeinde Seelbach befindet. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Grundstücksfläche = Fläche des Geltungsbereichs	835 qm	100 %
Mit Gebäuden überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	334 qm	40 %