Anlage 3.1
3. Fertigung

Gemeinde Seelbach
Ortsteil Wittelbach

Bebauungsplan „Kirchmatt“, Teil II
2. Änderung für den Teilbereich „St. Raphael“

Begründung

Inhalt:

1. Anlass der Planänderung
2. Ziele und Zwecke der Planänderung
3. Geltungsbereich
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Inhalte der Planung und Festsetzungen
6. Erschließung und Kosten

Seelbach, den 10. April 2002
Bürgermeisteramt

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 29. Aug. 01 Fre/we
Der Entwurfsverfasser:

ZINK
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Anlass der Planänderung

Im Planbereich der 1. Änderung sind durch die Familienheim Mittelbaden eG bisher zwei Reihenhäuser mit je drei bzw. vier Einheiten entstanden. Es sind bisher fünf Einheiten verkauft. Da derzeit Reihenhauseinheiten schwieriger zu verkaufen sind, ist von Seiten der Familienheim Mittelbaden eG für den nördlichen Teilbereich von „St. Raphael" eine neue Konzeption der Bebauung vorgesehen (Baugründstücke 10-13). Statt des geplanten Reihen- bzw. Doppelhauses sind nun ein Doppel- oder Einzelhaus und zwei weitere Einzelhäuser zugelassen.

Von den Verkehrsflächen des derzeit gültigen Planes wird bei der 2. Änderung ca. 140 m^2 öffentlicher Verkehrsraum den privaten Grundstücken zugeschlagen.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziele und Zwecke der Planänderung sind die Ermöglichung zeitgemäßer Bebauung und die rechtssichere Umsetzung dieser, durch verbindliche Festsetzungen.

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Die zweite Änderung betrifft nur die letzte Hauszeile Richtung Norden im Teilbereich „St. Raphael" des BP „Kirchmatt", Teil II.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Kirchmatt Teil II" ist seit dem 04.08.1990 rechtsgültig und die erste Änderung für den Teilbereich St. Raphael seit dem 23.05.1998.

5. Inhalte der Planung und Festsetzungen

5.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

- **Städtebauliche Konzeption und Bauweise**
  Der städtebauliche Charakter der nördlichen Häuserzeile wird durch die neue Konzeption von ihrer dichteren Bebauung (Doppel- und Reihenhaus) in eine lockere Einzel- und evtl. Doppelhausbebauung überführt. Dies orientiert sich an den bestehenden Einzelhäusern im übrigen Baugebiet. Das entsprechende Planzeichen ED wurde in der Nutzungsschablone eingetragen.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
  Die Vorgabe GRZ innerhalb der Nutzungsschablone wird durch den Zusatz „siehe Text" redaktionell geändert.

- **Wandhöhe (WH)**
  Die WH wird auf Grund gestiegener Dämmanforderungen und besserer Raumausnutzung von 3,80 m auf 4,30 m erhöht. Das städtebauliche Bild wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

- **Firstrichtung**
  Die freie Nord-Süd- bzw. West-Ost-Orientierung wurde im Sinne der städtebaulichen Konzeption (siehe oben) angepasst. Es ist nun möglich, sich am Bestand nördlich des gültigen Änderungsbereiches zu orientieren oder das Haus nach entsprechenden Vorgaben zur optimalen solaren Nutzung auszurichten.

- **Überbaubare Flächen**
  Es entfällt durch die neue Konzeption der Bebauung die Stichstraße und die Garagenstandorte werden verändert. Aus diesem Grund werden die Baufenster neu geordnet und dem städtebaulichen Ziel angepasst.

5.2 Änderungen im textlichen Teil

Zu 2.1 Grundflächenzahl:

Im Bereich der Änderung wird die Grundflächenzahl allgemein mit 0,4 festgesetzt, da keine Hausgruppen mehr zulässig sind.

Zu 3.1 Bauweise im WR:

Der Absatz 3.1 erhält als redaktionelle Änderung den Zusatz „vgl. zeichnerischer Zeil".

Zu 4. Stellung der baulichen Anlagen:

Aus städtebaulichen Gründen sind bei den Baugrundstücken 10 bis 13 zusätzlich auch die Nord-Süd-Ausrichtungen zulässig.

6. Erschließung und Kosten

Der Gemeinde Seelbach entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten, da die Erschließung dieses Gebietes von der Familienheim Mittelbaden eG übernommen wird.

(29. Aug. 01 Fre/we)