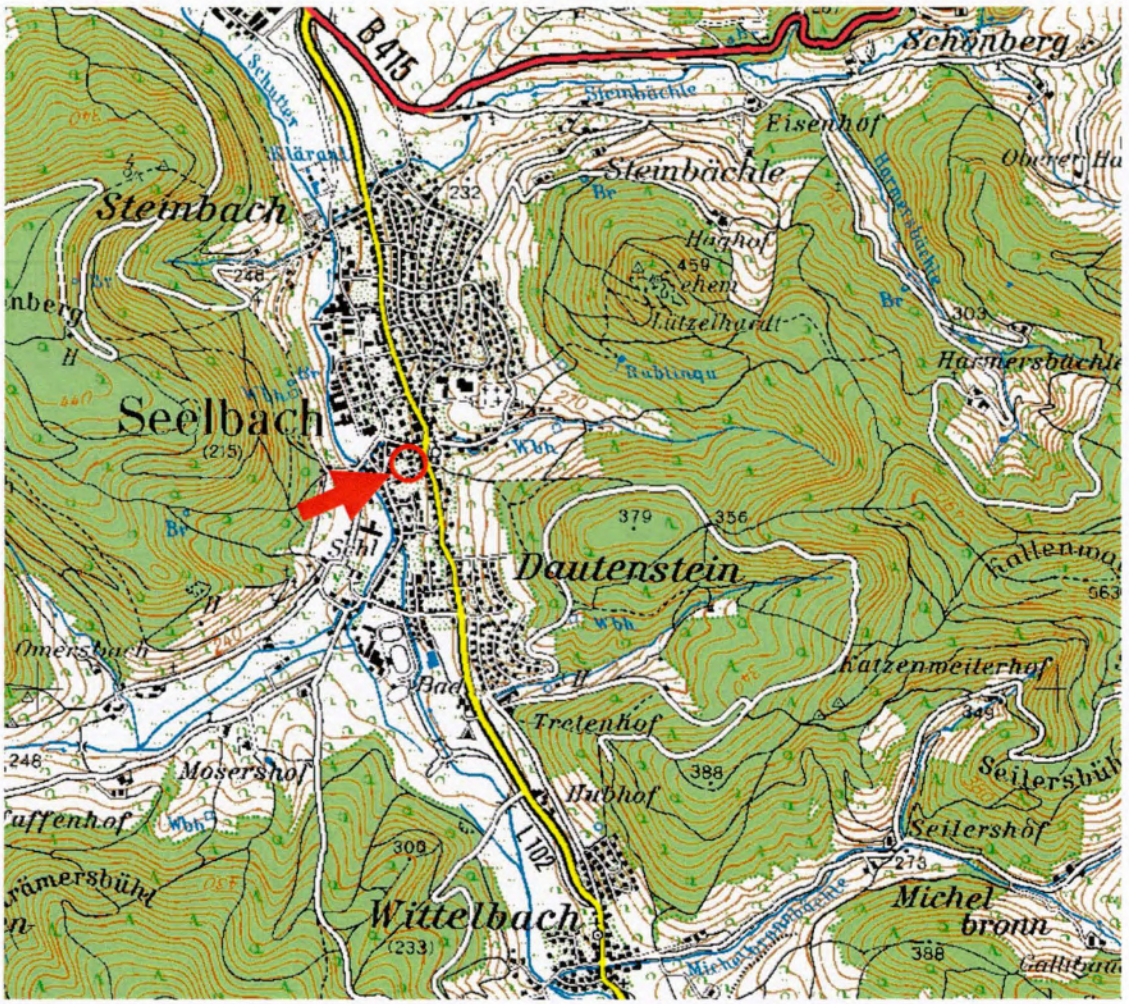
D Begründung zum Bebauungsplan

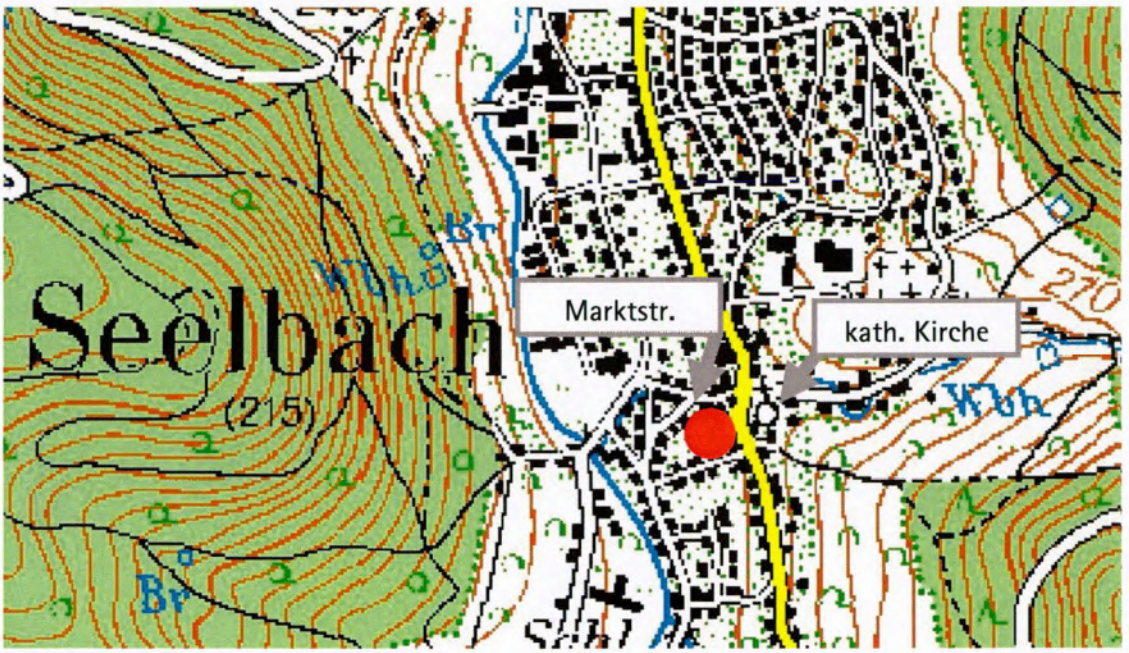
1	Lage und Abgrenzung und des Plangebiets	S. 11
2	Verfahren	S. 12
3	Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung	S. 12
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 12
5	Örtliche Gegebenheiten	S. 13
6	Umweltbericht	S. 13
7	Verkehrserschließung	S. 13
8	Ver- und Entsorgung	S. 13
9	Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	S. 14
10	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	S. 14
11	Bodenordnung	S. 15
12	Flächenbilanz	S. 15

1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Kernorts Seelbach.



Lage innerhalb der Gesamtgemeinde



Lage innerhalb des Kernorts Seelbach

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 31, 33, 34, 34/2, 37/2, 37/3. Der östliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Süd" aus dem Jahr 1981, der westliche Teil liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ortskern Süd Teil I", zuletzt geändert im Jahr 1989.

2 Verfahren

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

Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da die vorhandene Eigenart des Plangebiets unverändert bleibt.
- Die zulässige Grundfläche unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB zulässige Grenze von 70.000 qm. Es wurde nach dem bisherigen Stand der Prüfung die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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 nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

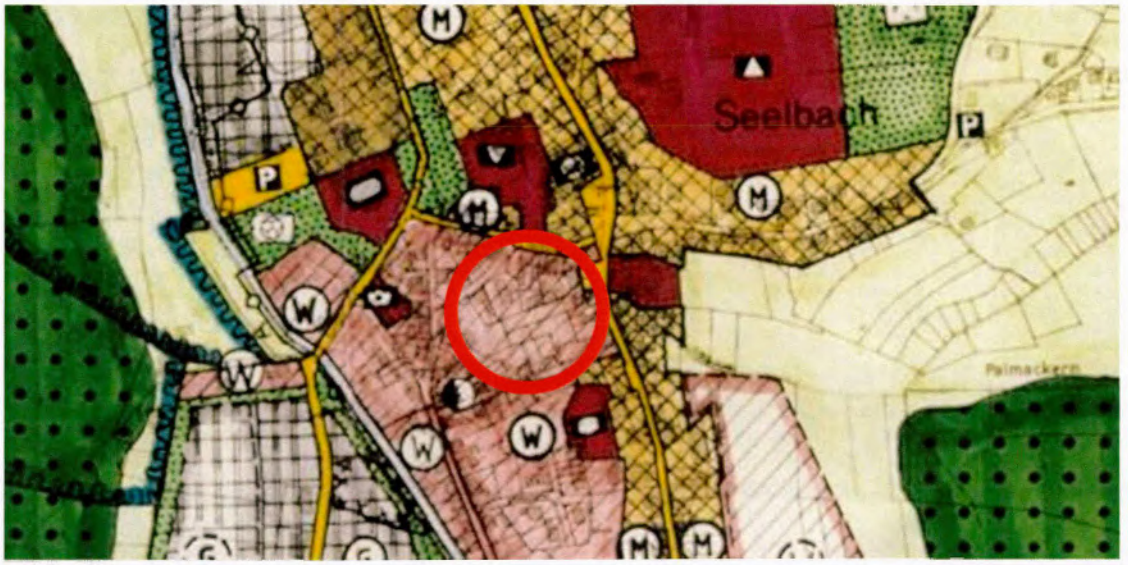
3 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Seelbach wurde im Jahr 2012 in das städtebauliche Sanierungsprogramm „Bund-Länderprogramm für kleinere Städte und Gemeinden" aufgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets. Bereits im Zuge der Antragskonzeption als auch im Zuge der nach dem Städtebaurecht erforderlichen „Vorbereitenden Untersuchung" wurde für das Plangebiet das Konzept der Verknüpfung eines innerörtlichen Wegenetzes abseits der Kraftverkehrsstraßen entwickelt. Mit Hilfe dieses Bebauungsplans sollen langfristig die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Wegekonzepts geschaffen werden.

Ein weiteres Sanierungsziel, das gleichzeitig auch der Maßgabe der übergeordneten Gesetzgebung nach flächensparendem Bauen durch innerörtliche Nachverdichtung entspricht, ist die Aktivierung der vorhandenen Flächen für eine Wohnnutzung bzw. auch eine kombinierte Nutzung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Auch um dieses Ziel umsetzen zu können ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der "Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal" als "Bereich für Wohnen" 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 mitten im Zentrum des Kernorts Seelbach, nur wenige Schritte von der zentralen Marktstraße entfernt. Auch die Tretenhofstraße (Landesstraße 102) befindet sich in unmittelbarer Nähe, das Plangebiet selbst ist jedoch durch die vorgelagerte Bebauung vom Verkehrslärm gut abgeschirmt und eignet sich daher bestens als innerörtlicher Wohnbereich. Das Plangebiet liegt am Rande der Talaue des Schuttertals und weißt in Ost-West-Richtung ein Gefälle von ca. 2,5 m auf.

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 für den PKW-Verkehr und fußläufig mittels dreier kurzer Stichstraßen erschlossen:

- von Osten her über die Tretenhofstraße
- von Süden her über die Luisenstraße
- von Westen her über den Vogtshof (allgemeines Überfahrtsrecht zu Gunsten der Gemeinde Seelbach)

8 Ver- und Entsorgung

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes innerörtliches Baugebiet. Die einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme ggf. der neuen Planung anzupassen.

9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der nach BauNVO zulässigen Nutzung

Die Fläche wird als "Besonderes Wohngebiet" gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bedarf.

Die getroffenen Einschränkungen der baulichen Nutzung unterstreichen den gestalterischen Willen der Gemeinde, das Plangebiet hauptsächlich der Wohnnutzung sowie nichtstörendem Kleingewerbe zu widmen. Die Wohnruhe soll nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gestört werden, welche Vergnügungsstätten oder Tankstellen mit sich bringen würden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhen soll eine Begrenzung der Baumassen erreicht und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbilds vermieden werden. Insgesamt soll eine dem dörflichen Charakter angepasste Baustruktur ermöglicht werden, die jedoch auch dem Aspekt des flächensparenden Bauens durch eine angemessene mögliche Verdichtung Rechnung trägt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes hinausgeht.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da die Gebäudevolumen durch Grundflächenzahl und Gebäudehöhen ausreichend bestimmt sind.

9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundwasserschutz

Um das vor Grundwasser schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Festsetzungen sowie Hinweise zum Grundwasserschutz zwingend zu beachten.

10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)Gestaltung der Gebäude, Vorschriften zu Antennen

Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung und stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen. Sie lassen dabei den Bauherren dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

10.1 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde und der damit einhergehenden weniger dichten ÖPNV-Versorgung ist davon auszugehen, dass in jedem Haushalt durchschnittlich 1,5 PKW's vorhanden sein werden.

10.2 Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung erfolgen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten, da die Freiflächen ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet sind.

11 Bodenordnung

Es ist geplant, die Bodenordnung schrittweise und auf freiwilliger Basis durchzuführen. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß BauGB ist daher nicht notwendig.
Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. sind nicht zu erwarten.

12 Flächenbilanz

Grundstücksflächen	2.270 qm	85,5 %
Verkehrsflächen	385 qm	14,5 %
Gesamtfläche des Plangebiets	2.655 qm	100,0 %