BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan "Kirchmatt" der Gemeinde Seelbach im Ortsteil Wittelbach (Ortenaukreis) vom 17.03.1987

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der bestehende Friedhof um die Kirche in Wittelbach ist nahezu vollständig belegt, so daß eine Friedhofserweiterung dringend erforderlich wird. Gleichzeitig besteht Eigenbedarf an Wohnbaufläche.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, im Gewann "Kirchmatt" einen Bebauungsplan aufzustellen, der sowohl Friedhofserweiterung, deren Erschließung als auch Wohnbebauung ermöglicht. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan in insgesamt drei Abschnitten, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf, zu verwirklichen, wobei die Friedhofserweiterung im 1. Abschnitt liegen soll.

2. ABGRENZUNG UND KURZE BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Gelände ist relativ flach und steigt lediglich zur L 102 um wenige Meter an. Der überwiegende Teil wird bisher landwirtschaftlich genutzt (keine Intensivnutzung).

Im Süden und im Osten schließt das Gebiet an den bisher vorhandenen Ortsrand an, bildet im Norden und im Westen einen neuen Ortsrand aus, der wieder durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird.

3. BEZUG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "Kirchmatt" ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Seelbach-Schuttertal" entwickelt.

Eine Abweichung besteht lediglich an der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes:

Der für das Gebiet erforderliche Anschluß an die L 102 hat eine geringfügige Überschreitung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen nach Norden hin notwendig gemacht. Die grobe Größenordnung der Flächenüberschreitung beträgt ca. 0,04 ha.

In Gesprächen mit Regierungspräsidium, Regionalverband und Landratsamt wurde dieser Sachverhalt bereits abgesprochen (Aktenvermerk vom 25.04.86 Schoe/is.).

./..

4. PLANUNGSINHALTE

4.1 Gesamtkonzeption

Für den Ortsteil Wittelbach ist ein Dorfentwicklungskonzept erarbeitet worden. Eines der dort angesprochenen Ziele ist die Aufwertung des Ortsbildes in gestalterischer Hinsicht. Der Bebauungsplan "Kirchmatt", der eine erhebliche Erweiterung des Ortes darstellt, soll deshalb gleich zu Beginn eine Entwicklung für das Neubaugebiet sicherstellen, die diesen Zielen entspricht.

Hauptanliegen war, ein Neubaugebiet zu schaffen, das sich - ohne Fremdkörper zu sein - dem alten gewachsenen Ortskern anpaßt.

Aus diesem Grund wurde besondere Sorgfalt auf die Linienführung und Gestaltung der Straßen sowie auf den vor der Friedhofserweiterung gelegenen Platz gelegt. Diese öffentlichen Flächen sollen durch eine spätere Detailgestaltung den typischen dörflichen Charakter hervorheben.

Ebenso sollen die Art der Bebauung und die Baukörpergestaltung auf den dörflichen Charakter Rücksicht nehmen. Aus diesem Grund wurden die Bebauungsvorschriften unter Ziff. 2.1.3 "Außenwand", Ziff. 2.2 "Vorflächengestaltung" und Ziff. 2.3 "Einfriedigungen" enger als üblich gefaßt.

4.2 Friedhofserweiterung

Bei dem bestehenden Friedhof in Wittelbach handelt es sich um einen Kirchhof, der mitten im Ort liegt. Bestehende Wohnbebauung reicht bis auf wenige Meter an den Friedhof heran. Bei der Friedhofserweiterung wäre nach dem Bestattungsgesetz vom 21.07.1970, § 4, Abs. 1, ein Abstand zu Gebäuden von 25 m einzuhalten. Der § 4, Abs. 2, sieht die Möglichkeit vor, daß die zuständige Behörde Ausnahmen hiervon bewilligen kann, "wenn die Abweichung mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist, Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen".

Der vorliegende Entwurf sieht eine Abstandsfläche vom Friedhof zur geplanten Bebauung von mind. 10 m vor. Außerdem soll der Friedhof zur Abschirmung mit einer Mauer umgeben werden. Dem Zugang zum Friedhof ist ein Platz vorgelagert, der nochmals einen größeren "Abstand" zum Friedhof sichert. Sowohl das Gesundheitsamt Lahr wie auch die Geistlichen beider Konfessionen haben in Vorgesprächen zugesagt, einer Ausnahmegenehmigung unter den o. g. Voraussetzungen nicht zu widersprechen. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 09.08.1985 die Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt.

./..

4.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird an 3 Punkten an das bestehende Straßennetz angeschlossen:

- im Norden über einen neuen Anschluß an die L 102
- im Süden an die Unterdorfstraße
- im Westen an einen teilweise bestehenden Wirtschaftsweg, der in die Unterdorfstraße führt.

Bis auf eine kurze Strecke wurden bei der inneren Erschliessung des Gebietes Stichstraßen und damit auch Wendeplatten vermieden. Ein großzügiger Platz vor dem neuen Friedhof, der auch hierfür die notwendigen Stellplätze aufnimmt, bildet den "Schwerpunkt" des Gesamtgebietes und gleichzeitig auch das Bindeglied zwischen bestehender und neuer Bebauung.

Entsprechend ihrer Funktion sind zwei Straßentypen unterschieden:

- Straßen mit Sammelfunktion: 7,50 m breit
- Reine Anliegerstraßen: 5,00 m und 4,00 m breit.

Bis auf die Wirtschaftswege sind sämtliche neu geplanten Straßen verkehrsberuhigt vorgesehen. Eine entsprechende Gestaltungsplanung, in der auch die endgültigen Baumstandorte festgelegt werden, wird noch erarbeitet.

4.4 Art und Maß der Nutzung

Der größte Teil des neu geplanten Gebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Der bisher bebaute Bereich und 2 Grundstücke des neu geplanten Bereichs werden als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Die Geschossigkeit für die Neubebauung liegt bei einem Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß (II = I + D). Für die bestehende Bebauung werden entsprechend der vorhandenen Situation maximal 2 Geschosse festgesetzt.

4.5 Bauweise

Dem dörflichen Charakter entsprechend, wird für die Neubebauung eine offene Bauweise festgesetzt, die größtenteils Einzelhäuser, in wenigen Fällen auch Doppelhäuser vorsieht.

In den Bereichen, in denen bestehende Bausubstanz liegt, deren Bestand lediglich in ihrem jetzigen Umfang erhalten bleiben soll, ist die Bauweise zum Teil nicht über die BauNVO, § 22, Abs. 1 - 3, zu regeln. Deshalb wird hier eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, die in Verbindung mit

./..

§ 7, Abs. 3 + 4 LBO, ermöglicht, vor allem im Bereich der L 102 die Baustruktur in ihrem Bestand festzusetzen.

4.6 Begrünung

In sämtlichen Straßen sollen Bäume gepflanzt werden, die in den Straßenraum hineinwirken und diesen mitgestalten. Bei den 7,50 m breiten Sammelstraßen wird eigens ein "Mehrzweck-Seitenstreifen" angelegt, der Platz hierfür bietet.

In den kleineren, nur 5,0 m breiten Straßen ist zu wenig Platz, um in der Straße selbst Bäume unterzubringen. Aus diesem Grund wird hier auf den Privatgrundstücken am Rand der Straße ein Pflanzgebot festgesetzt.

Entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind Pflanzungen auf den betroffenen Privatgrundstücken anzulegen, um den neugeschaffenen Ortsrand besser in die Landschaft einzubinden.

4.7 Freileitung

Zwischen EW Mittelbaden und Gemeinde wurde vereinbart, daß die bestehende, durch das Gebiet führende 20-kV Freileitung im Zuge der Gebietserschließung verkabelt wird.

5. STÄDTEBAULICHE GRUNDWERTE

	ha	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	5,74	100,0
Allgemeines Wohngebiet	2,90	50,6
Dorfgebiet	1,16	20,2
Fläche für Gemeinbedarf	0,03	0,5
Öffentliche Grünfläche	0,29	5,0
Private Grünfläche	0,27	4,7
Äußere Erschließung	0,42	7,3
Innere Erschließung	0,67	11,7

6. KOSTENSCHÄTZUNG

1.	Straßenbau	ca. DM	870.000,--
2.	Kanal	ca. DM	900.000,--
3.	Straßenbeleuchtung	ca. DM	120.000,--
4.	Wasserversorgung.	ca. DM	165.000,--

7. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für die

- Umlegung
- Grenzregelung

./..

- Enteignung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Städtebau + Dorfentwicklung
Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7 - 7800 Freiburg

Freiburg, den 28-09-87

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Diplomingenieure Brenner Dietrich Schoettle Freie Architekten
Oberlinden 7 7800 Freiburg · Telefon 0761 - 22 5 89

.....

Planer

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 28.09.1987

GEMEINDE SEELBACH

.....

Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
24.08.1987

Offenburg, 10.11.1987
Landratsamt Ortenaukreis

Seiser

LANDRATSAMT 71 ORTENAUKREIS