B e g r ü n d u n g

zur 1.Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Süd" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

I Erforderlichkeit der Neufassung

Die Neufassung des Bebauungsplanes "Ortskern Süd" betrifft die Gebiete des bereits genehmigten Bebauungsplanes "Ortskern Süd", die weitgehend bestehende Bebauung mit einer gewachsenen und ungeordneten Struktur beinhaltet. Sie ist notwendig, weil der bisherige genehmigte Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in diesem Gebiet nicht ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung festzulegen.

Diese Änderung ist bereits im bisherigen Bebauungsplan angekündigt gewesen.

II Verkehrskonzept

Das Gebiet "Ortskern Süd" wird von 2 Straßen tangiert, die gleichzeitig die äußere Erschließung übernehmen. Es handelt sich um die "Ludwig-Auerbach-Straße" und die "Tretenhofstraße". Zwischen diesen beiden Straßen liegt das System der inneren Erschließung, das über zwei Querspangen an die äußere Erschließung angehängt ist. Dies sind "Marktstraße" und "Luisenstraße" in Verbindung mit der "Schutterstraße".

Die gesamte Marktstraße mit ihren Einmündungsbereichen, sowie der zur Marktstraße abzweigende Teil der Litschentalstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, in der fast nur noch Anliegerverkehr stattfindet.
Die Straßen sind dann auch nach der Funktionsänderung entsprechend zu gestalten.

III Bebauung

Bis auf eine Ausnahme handelt es sich bei der Bebauung im Geltungsbereich um bestehende Bebauung. Überall dort, wo die Grundstücksverhältnisse es zulassen und der Bedarf gegeben sein könnte, sind Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Ziel der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist hauptsächlich die Erhaltung der gewachsenen Baustruktur und somit auch die Erhaltung des Ortsbilds. Um diesem Ziel gerecht zu werden, mußten sowohl beim Maß der baulichen Nutzung, als auch bei der Bauweise von den in der BauNVO festgelegten und üblicherweise verwendeten Vorgaben teilweise abgewichen werden.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte über das Maß der baulichen Nutzung können in größeren Teilen des Gebietes nicht eingehalten werden. Diese Überschreitungen sind zulässig gemäß § 17 Abs. 8, da es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet handelt und auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die im Gebiet bestehende Bauweise ist größtenteils auch nicht über die BauNVO, § 22 Abs. 1-3 zu regeln. Es ist deshalb eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, die in Verbindung mit § 7 Abs. 3 + 4 LBO ermöglicht, vor allem im Bereich der Marktstraße und der Tretenhofstraße, die Baustruktur in ihrem Bestand festzusetzen. An den für den Straßenraum bedeutsamen Kanten wurden außerdem Baulinien ausgewiesen.

IV Nutzung

Laut FNP ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Mischgebiet" (MI) und ein kleiner Teil "Gemeindebedarfsflächen" festgelegt. Das Gebiet soll jedoch insgesamt eine Aufwertung erfahren und die Wohnnutzung soll eine besondere Förderung erhalten. Allerdings dürfen auch die bestehenden Gewerbebetriebe durch eine vermehrte Wohnnutzung keine Einschränkung erfahren, und ihr Weiterbestand muß gesichert bleiben.

Das gesamte Gebiet wird deshalb als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO festgelegt, das vordringlich Wohnnutzung erhalten und fortentwickeln soll, wobei auch Gewerbebetriebe in gewissem Maße mit vereinbar sind.

V Städtebauliche Grundwerte

Flächenbilanz 2,16 ha

Gesamtfläche:		2,16 ha	100 %
Baufläche:	(WB)	1,39 ha	64 %
Gemeindebedarfsfläche:		0,11 ha	5 %
Verkehrsflächen:		0,66 ha	31 %

VI Finanzierung

Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushalt vorgesehen.

VII Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung,
Grenzregelung,
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg

Gemeinde Seelbach

Freiburg, den 25.06.1984

Seelbach, den 8. OKT. 1984

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

~~Bebauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 07. DEZ. 1984

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –