B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Dautenstein" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Dautenstein" wurde erstmals im Jahre 1950 bearbeitet. Das damals ausgewiesene Baugebiet wurde jedoch nur zum Teil bebaut. Aufgrund der auf Bausektor und Grundstücksmarkt eingetretenen Entwicklung wurde dieser Bebauungsplan dann 1964 zugunsten einer verdichteteren Bebauung mit höheren Geschoßzahlen geändert. Eine weitere Änderung wurde 1968 durchgeführt.

Die nun vorliegende Änderung trägt den neueren städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung und ist außerdem abgestimmt mit dem ÖEK. Die größte Änderung ist im Bereich der damals geplanten Punkthäuser vorgesehen, die in das dörflich geprägte Ortsbild nicht passen und außerdem auch nicht den entsprechenden Wohnwert darstellen.

II. Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Baugebietes wird durch die Tretenhofstraße (L 102), die Dautensteinstraße, die Luisenstraße und die Litschentalstraße gebildet, die zusammen mit der Schutter das Gebiet begrenzen. Das System der inneren Erschließung wurde, soweit dies noch möglich war, unabhängig von bisherigen Planungen neu erarbeitet.

Die Straßenführung wurde nicht mehr nur linear gelegt. Dadurch soll Durchgangsverkehr mit hohen Geschwindigkeiten verhindert werden. Die Straße ist somit nicht ausschließlich für den Autofahrer da, sie ist eines der wichtigsten Elemente des Wohnumfelds, und wird daher fußgängerfreundlich und wohnfreundlich geplant. Ein Teil dieser Straßen, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen, wird deshalb als Wohnstraße gemäß § 42 Abs. 4 a StVO ausgewiesen. Diese Straßen sind entsprechend ihrer geänderten Funktion zu gestalten.

Die Einmündung der Lindenstraße auf die Tretenhofstraße ist unzureichend. Deshalb wird vorgeschlagen, die Lindenstraße in Zukunft als Einbahnstraße mit Richtung nach Westen auszuweisen.

Die Litschentalstraße muß in Zukunft ein größeres Verkehrsaufkommen aufnehmen, da sich die Einwohnerzahl vergrößert hat und außerdem auch der gebietsinterne Durchgangsverkehr auf die tangierenden Straßen verlegt wird. Es wird deshalb in absehbarer Zeit das Einführen eines Halteverbots in der Litschentalstraße notwendig werden.

...

III. Bebauung

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und zu einem geringen Anteil um Mehrfamilienhäuser.

Die Neuplanung verzichtet vollständig auf mehrgeschossige Punkthäuser zugunsten einer Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einigen Reihenhäusern, die sich mühelos in die umgebende Baustruktur einfügen. Die Zahl der Geschosse variiert, je nach Geländesituation zwischen II und I. Bie Baugestaltung soll sich ebenfalls im ortsüblichen Rahmen halten.

IV. Nutzung

Im FNP sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Nutzungen festgelegt: Mischgebiet, Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten).

Die Fläche für Wohnnutzung wurde weiter differenziert in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und in "Reines Wohngebiet" (WR) bei der Reihenhausbebauung.

V. Städtebauliche Grundwerte

Flächenbilanz

Fläche insgesamt:		10,58 ha	100 %
Mischgebiet	(MI)	1,50	14
Allgem. Wohngebiet	(WA)	6,37	60
Reines Wohngebiet	(WR)	0,51	5
Gemeinbedarfsfläche		0,27	3
Öffentl. Fläche: Grünfläche + Bachlauf		0,54	3
Verkehrserschließung		1,39	13

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,
Enteignung,
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32

Freiburg, den 24. 10. 84 Seelbach, den 8. OKT. 1984

.....

Der Planer

.....

Bürgermeister

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

Offenburg, den 07. DEZ. 1984

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –