# B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lützelhard" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

## I. Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil eines bereits genehmigten Bebauungsplanes, der an dieser Stelle "Verkehrsfläche für Schule" vorsah.

Diese Änderung ist notwendig geworden, da aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Entwicklung die für die Schule vorbehaltene Fläche nicht mehr gebraucht werden wird. Andererseits steigt der Bedarf an Wohnbauflächen stetig an, so daß hier eine Änderung notwendig wird. In diesem Gebiet können ca. 50 Einwohner untergebracht werden.

Die notwendige Änderung im Flächennutzungsplan ist bereits veranlaßt worden.

## II. Verkehrserschließung

Der größte Teil des Gebietes ist bereits durch die bestehenden Straßen "Sonnhalde" und "Schwarzwaldstraße" erschlossen. Nur für das innere Gebiet ist die Anlage einer neuen Straße notwendig. Diese Straße, die nur die Funktion eines Wohnweges hat - es sind lediglich 4 Gebäude angeschlossen - kann als direkte Verlängerung des Fliederwegs angelegt werden. Der für Müll- und Versorgungsfahrzeuge notwendige Wendeplatte wird am Ende des bestehenden Fliederwegs angelegt. Der neu anzulegende Wohnweg erhält eine Breite von 6 m, so daß ca. 6 öffentliche Parkplätze, in Längsaufstellung geschaffen werden können. In der öffentlichen Grünzone führt eine Fußwegverbindung von der Schwarzwaldstraße zur Sonnhalde an der auch Friedhof und Fliederweg angebunden sind.

## III. Nutzung und Bebauung

Das Gebiet wird als "reines Wohngebiet" ausgewiesen, und sollte, auch aufgrund seiner standort- und landschaftsmäßig bevorzugten Lage, ausnahmslos zum Wohnen herangezogen werden.

Im Sinne eines landschaftsschonenden Ausbaus des Gebietes wurde auch darauf geachtet, daß die Bebauung nicht zu dicht erfolgen wird, und der größte Anteil bei den freistehenden Häusern liegt. Nur am geplanten "Wohnweg" soll eine kleine Reihenhausgruppe, bestehend aus 3 Gebäuden, entstehen.

...

IV. Baukörper und Gestaltung

Sämtliche Gebäude, einschließlich der Garagen, sofern sie nicht im Hang integriert sind, sind mit Sattel- und Pultdächern auszustatten.

Bedingt durch die Hanglage werden sämtliche Gebäude 2 Vollgeschosse erhalten, wovon allerdings 1 Geschoß (Sokkelgeschoß) zum Teil im Hang liegt. Dies bedeutet, daß die Gebäude bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die materialmäßige Baugestaltung hat sich im ortsüblichen Rahmen zu halten und außerdem auf die exponierte und weit einsehbare Lage Rücksicht zu nehmen.

V. Grünplanung

Entlang der Friedhofsgrenze muß ein Streifen von ca. 23 m von Wohnbebauung freigehalten werden. Dieser Abstandsstreifen erfüllt außerdem noch andere Funktionen, wie Fußwegeverbindung und gleichzeitig Teil des Grünzugs, der zwischen Wald und Ortsbereich für die erforderliche Kaltluftzufuhr in den Ortskern sorgt.

Um eine gewisse Durchgrünung auch im privaten Bereich sicherzustellen wird festgesetzt, daß pro Grundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muß.

VI. Städtebauliche Grundwerte

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 1,22 ha |
| Baufläche | 0,97 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 0,13 ha |
| Verkehrsflächen | 0,12 ha |

VII. Kostenermittlung

| | |
|---|---|
| Kanal | 80.000,-- DM |
| Wasser | 70.000,-- DM |
| Straßenbau | 170.000,-- DM |
| Beleuchtung | 13.000,-- DM |
| Nebenkosten | 15.000,-- DM |
| | 348.000,-- DM |

VIII. Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben.

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

VIII. 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

Freiburg, den .....

.....
Der Planer

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 15. MRZ. 1982

.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

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

Offenburg den 31. 5. 1982

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS