

Fertigung
Anlage
Blatt

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Nord" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

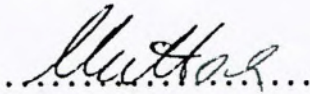
Der Bebauungsplan "Ortskern Nord" wurde am 10. April 1984 genehmigt und mit Wirkung vom 25. April 1984 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 24. August 1987 wurde am 10. Oktober 1987 rechtsverbindlich. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück Flst. Nr. 604/1 zu überplanen mit dem Ziel, die vorhandene Baulücke zu schließen.

Die Gemeinde Seelbach liegt in der Schwarzwaldvorbergzone. Nach dem Regionalplan des Regionalverbandes "Südlicher Oberrhein" ist die Gemeinde als "Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungsentwicklung" ausgewiesen. Ihr sind jedoch, bedingt durch die relativ enge Tallage hinsichtlich ihrer flächenmäßigen Ausdehnung natürliche Grenzen gesetzt. Auf Grund der Topographie und der starken Siedlungsentwicklung in den letzten ca. 35 Jahren stehen zukünftig nur noch wenige Bauflächen in Form von Neubaugebieten zur Verfügung. Deshalb ist die Gemeinde gezwungen, die nach wie vor starke Nachfrage nach Wohnraum durch die Schließung innerörtlicher Baulücken zu decken. Die Gemeinde liegt damit auch auf der Linie der Bundes- und Landespolitik, die der Schaffung von Wohnraum oberste Priorität einräumt. Dabei ist darauf zu achten, daß der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird.

Die vorhandene Baulücke ist städtebaulich als solche zu erkennen und bietet sich für ein zusätzliches Wohngebäude an. Die Erschließung ist über die Poststraße vorhanden. Auf dem Grundstücksteil stehen einige Tannen, von denen der größte Teil abgängig ist und als Flachwurzler bei Sturmböen eine Gefahr darstellen, zumal ein Teil der Tannen auf Grund ihrer Höhe für die benachbarten Gebäude neben der Gefährdung auch eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bedeuten.

Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Veränderung der Baugrenzen vor und erfolgt über ein Deckblatt. Um zu sichern, daß sich das Gebäude städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt, bleiben die Bebauungsvorschriften und die Nutzungsschablone unverändert. Die Planänderung erfolgt durch ein Deckblatt und erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Seelbach, den 27. Oktober 1994

.....

(Muttach)

Bürgermeister