

Fertigung...⁴.....
Anlage ...².....
Blatt ...¹.....

Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Dautenstein" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

Der Bebauungsplan "Dautenstein" sieht im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 52, 56 und 1420 insgesamt eine Bautiefe von 15 m vor, während im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 56/1 die Bautiefe zurückspringt aufgrund der schon vorhandenen Bebauung. Der Plan zeigt, daß im Wesentlichen nur die bestehende Bebauung mit den Baugrenzen umfahren wurde ohne Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der Grundstückstiefe. Dies läßt für die Bebauung wenig Gestaltungsspielraum im rückwärtigen Grundstücksbereich, zumal die vordere Baugrenze sehr nahe an der Tretenhofstraße (Ortsdurchfahrt) liegt. Ferner ist die Hauptfirstrichtung (Nord/Süd) verbindlich festgelegt, sowie die generelle Unzulässigkeit von Flachdächern.

Geplant ist, die rückwärtige (westliche Baugrenze) so zu verschieben, daß hinsichtlich der Stellung der Gebäude mehr Gestaltungsspielraum bleibt und Erweiterungen der bestehenden Gebäude möglich sind, zumal die Grundstücke in ihrer Tiefe relativ großzügig sind. Auch das Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 56/1 ist von der Straße deutlich abgerückt. Die Baugrenze soll lediglich auf die Bauflucht dieses Gebäudes erweitert werden. Somit würde sich die angegliche Baugrenze an die unmittelbare Umgebung anpassen. In den übrigen Bereichen wurde die hintere Baugrenze um 5 m erweitert (von 15 auf 20 m). Ein weiterer Vorteil ist, daß durch diese Änderung von der Tretenhofstraße (Ortsdurchfahrt) etwas mehr abgerückt werden kann (Verminderung der Einwirkungen von Lärm und Staub).

Desweiteren sollen die ~~Bebauungsvorschriften~~ eine Ergänzung dahingehend erhalten, daß im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall auch eine andere Hauptfirstrichtung und ggf. andere Dachneigung der Gebäude möglich wird, als im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn der Einsatz von Solaranlagen geplant ist, deren Wirkungsgrad entscheidend von der Stellung zur Sonneneinstrahlung abhängt. Die Ausrichtung Nord/Süd ist relativ ungünstig. Gleichzeitig würde die Bebauung ein wenig aufgelockert werden. Andere Firstrichtungen sind in diesem Bereich städtebaulich unbedenklich, weil in der unmittelbaren Umgebung bereits mehrere Gebäude gibelseitig zur Straße stehen und unweit davon der Bebauungsplan auch die alternative Firstrichtung Ost/West zulässt.

Der generelle Ausschluß von Flachdächern führt bei überdeckten Stellplätzen (Carports) stets zu Schwierigkeiten, weil regelmäßig eine Befreiung von dieser engen Festlegung erforderlich wird. In der Vergangenheit wurden diese Befreiungen generell erteilt, weshalb eine Lockerung dieser Bestimmung unbedenklich ist.

Seelbach, den 03. 11. 1997

Gemeinde Seelbach


Der Bürgermeister