Begründung

zum Bebauungsplan "Tretenhof" - Teil A Abschnitt II - der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

I. Allgemeines

1. Anlaß zur Planaufstellung

Für das Gebiet "Tretenhof" ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden, dessen endgültige Fassung vom 18.09.1975 am 18.02.76 vom Landratsamt Ortenaukreis mit der Auflage genehmigt wurde, daß diese Genehmigung nur für den Bereich gilt, der sich von Westen bis zur Häuserreihe über der Planstraße C-D (Höhenlinie 246) erstreckt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden die beiden Häuserzeilen entlang der östlichen Planstraße.

Der genehmigte Teil des Bebauungsplanes - Abschnitt I - beinhaltet 49 Bauplätze, von denen 35 Bauplätze verkauft wurden. Ferner liegen der Gemeinde sechs weitere Anträge auf Zuteilung eines Bauplatzes in dem genehmigten Teil des Bebauungsplanes vor, über die noch keine Entscheidung getroffen wurde.

Für 18 Wohngebäude sind bisher 13 Baugesuche eingereicht worden, darunter ein Bauantrag für sechs Reihenhäuser.

Zehn Bauanträge sind der Genehmigungsbehörde bereits weitergeleitet worden.

Statistik der Bauplatzentwicklung

Im ersten Abschnitt zur Verfügung stehende Bauplätze	49 =	100 %
davon verkaufte Bauplätze	34 =	70 %
eingegangene Bauanträge = 13 für 18 Wohngebäude = Bauplätze	18 =	37 %
an Genehmigungsbehörde vorgelegte Bauanträge für 10 Wohngebäude = Bauplätze	10 =	20 %

Es ist jetzt die Erschließung des östlichen Straßenzuges mit den beiden Häuserzeilen notwendig geworden. In diesem II. Abschnitt sollen 19 Bauplätze erschlossen werden.

Für 18 dieser Bauplätze liegen bereits Kaufanträge Seelbacher Bürger oder in Seelbach tätiger Personen vor, die möglichst bald ihre Bauvorhaben verwirklichen wollen. Eine umgehende Erschließung dieses Teilgebietes ist deshalb erforderlich, um den dringend anstehenden Nachholbedarf Seelbacher Bürger zu befriedigen.

2. Flächennutzungsplan

Dieser Teilabschnitt des Bebauungsplanes "Tretenhof" entspricht den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan wurde am 30.06.1975 genehmigt.

3. Versorgung und Entsorgung

a) Verkehr:

Der Abschnitt II des Baugebietes "Tretenhof" wird durch Verlängerung der im genehmigten Bebauungsplan vorgesehenen und bereits ausgebauten Straße A-B-C erschlossen. Für die Straßenführung waren wegen der Hanglage Untersuchungen eines beauftragten Ingenieurbüros zu beachten.

Aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes der äußeren Erschließung (Anschluß an die Landesstraße 102) sowie dem erforderlichen Lärmschutzwall wird durch die Erschließung des Teilgebietes II eine wirtschaftlichere und finanziell tragbarere Gesamtlösung erreicht. Die gesamte Erschließungsmaßnahme für das Gebiet I und II war bei der Planung im Bereich der äußeren Erschließung berücksichtigt worden.

b) Entwässerung:

Im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Offenburg ist auch für diesen Teilbereich eine Kanalisation im Mischsystem vorgesehen.

Die Einleitung der zu klärenden Abwässer erfolgt in die gemeindeeigene Kläranlage, die über ausreichende Kapazität verfügt. Vorfluter ist die Schutter.

c) Brauchwasser:

Die Versorgung ist durch Anschluß an die bestehende Hauptleitung möglich. Infolge der im Winter 1975/1976 erfolgten Fassung und Beileitung der Litschentalquellen ist das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse auch für die geplanten beiden Häuserzeilen ausreichend.

d) Stromversorgung:

Sie ist möglich durch Erweiterung des Kabelnetzes .

4. Planungsstatistik

	Gesamtgebiet	davon entfallen auf Teil I	Teil II
Wohnbauflächen	ca.5,93 ha = 73,1%	4,09 ha	ca.1,84 ha
Verkehrsflächen	ca.1,24 ha = 15,3%	0,85 ha	ca.0,39 ha
Sonderbaufl.	ca.0,30 ha = 3,7%	0,30 ha	--
Öffentl.Grünfl.	ca.0,64 ha = 7,9%	0,26 ha	ca.0,38 ha
Fläche des Planungsgebietes:	ca.8,11 ha = 100,0%	5,50ha(68%)	2,61ha(32%)

Geplant sind:

	Gesamt	davon entfallen auf Teil I	Teil II
21 Wohnhäuser à 1,0 WE =	21,0 WE	21 WH	
47 Wohnhäuser à 1,5 WE =	70,5 WE	28 WH	19 WH
	91,5 WE	49 WH	19 WH

91,5 WEx 2,8 EW = 256,2 EW; EW-Dichte: 256,2 EW : 7,81ha = 32,8EW/ha

II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Durch die starke Nachfrage und den anstehenden Nachholbedarf Seelbacher Bürger, wird die Erschließung des Teilgebietes II entgegen der ursprünglichen Annahme dringend erforderlich. Es kann damit gerechnet werden, daß nahezu das gesamte überplante Gebiet in etwa drei bis vier Jahren bebaut sein wird.

Auch in diesem Teilbereich ist die offene, eingeschossige Bauweise gewählt worden mit talseits möglichem Untergeschoßausbau. Dieses Teilgebiet ist als "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Als nördlicher Abschluß des Baugebietes wurde der bestehende Geländeeinschnitt aus klimatischen Erwägungen zur Grünzone erklärt, die sich an die im Teil I bereits ausgewiesene Grünzone anschließt. Auch in dieser Grünzone wurden Flächen für Kinderspielplätze vorgesehen, die eine großzügige Anlage ermöglichen ohne die benachbarte Bebauung wesentlich zu stören.

III. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Erschließung des Gesamtgebietes (Abschnitt I und II) entstehen werden, betragen

DM 1.850.000,--

Aufgliederung:

Straßenbaukosten	ca. DM	1.100.000,--
Lärmschutzwall	ca.	80.000,--
Kanalbaukosten	ca.	420.000,--
Wasserversorgung	ca.	160.000,--
Stromkosten	ca.	90.000,--
	ca. DM	1.850.000,--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die
Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke
bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg i.Br., den 12. Jan. 1977 Seelbach, den 12. Jan. 1977

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BURGERWALDSTR. 6, TEL. 70714

Der Planer

GEMEINDE SEELBACH

Der Bürgermeister