Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Seelbach Ortsmitte"
(Teilbereich Klosterplatz - Klostergasse - Marktplatz) vom 15.Juli 1985

Der Teilbereich zwischen Klosterplatz, Klostergasse und Marktstrasse ist Teil des städtebaulichen Ensembles, das für die Gemeinde Seelbach die Ortsmitte darstellt.
Dieser Bereich ist daher für die Gemeinde von besonderer Bedeutung.

Um dieses Ensemble - und damit das für Seelbach typische Ortsbild - zu erhalten, ist es notwendig, die Gebäude in ihrer Dimensionierung zu erhalten. Da jedoch zwei der vorhandenen Grundstücke fast vollständig überbaut sind, besteht die Notwendigkeit, für diese Parzellen (Nr. 19 und 22) eine relativ hohe Ausnutzung festzulegen (0,9 GRZ, 2,20 GFZ).

Diese Festschreibung beinhaltet die Bestandssicherung der Gebäude bezw. deren bauliche Wiederherstellung bei ungewolltem Abgang.

Gesamtstädtebaulich verändert sich die Situation nicht, die Massnahme dient daher nur der Festschreibung des Bestandes.

Für die Parzellen Nr. 18 und 20 sind die Ausnutzungsziffern auf 0,6 GRZ und 1,4 GFZ festgelegt, damit zum Bereich Bürgerplatz eine raumbildende Bebauung möglich wird. Diese raumbildende Bebauung ist durch eine Umstrukturierung des innerörtlichen Bereiches erforderlich geworden, da dieser Bereich mit dem Bau des Bürgerhauses eine städtebauliche Aufwertung erfahren hat, und sich danach auch die Randbebauung entsprechend darstellen muss.
Da die bestehenden Gebäude zum Klosterplatz bzw. zur Marktstrasse in ihrer Dimensionierung zu erhalten sind, ist es erforderlich, die Ausnutzungsziffern zu erhöhen.
Ausserdem soll damit die Klostergasse als Gasse gestaltet werden.

Durch die unmittelbar an den baulichen Bereich angrenzenden Freibereiche - Klostergasse und Bürgerpark - sind die Belichtung und Belüftung gesichert, und es bestehen aus hygienischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Dichte, die für diesen Bereich zudem die Ausnahme darstellt.

Seelbach, den 23.9.1985

.....
(Dilger)
Bürgermeister

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

Offenburg, den 18. OKT. 1985

LANDRATSAMT 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –