Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern Nord" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Nord" schließt im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des bereits genehmigten Bebauungsplans "Ortskern" an. Die Begrenzung im Osten bildet die L 102, im Westen die Eisenbahnstraße und im Norden die Christian-Himmelsbach-Straße.

2. Zielsetzung

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Festsetzungen zu treffen, die verhindern, daß durch Baumaßnahmen Veränderungen geschaffen werden, die das Ortsbild von Seelbach negativ verändern.

Dazu gehört:

a) Auf bisher unbebauten Grundstücken innerhalb bestehender Bebauung (Baulücken) Möglichkeiten zur Bebauung zu schaffen.

b) Bisher unerschlossene Flächen im Inneren des Gebietes einer geordneten Bebauung zuzuführen.

c) Bestehenden Gebäuden in einem gewissen Rahmen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Für alle drei Fälle besteht das oberste Gebot in der Rücksichtnahme auf das historisch gewachsene Ortsbild. Dies bedeutet, die Neubebauung hat sich an das was vorhanden ist anzupassen bezüglich Größe, Proportion, Struktur und Form des Baukörpers, in der Gestaltung der Fassaden und in der Wahl der einzelnen von außen sichtbaren Materialien.

Die planungsrechtlichen wie auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend angelegt.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ist für den größten Teil des Gebiets Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundstücke Lgb.-Nr. 600/1, 600/4 und ein Teil von Lgb.-Nr. 600/2 sind im FNP noch als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nutzbarkeit dieser "Gewerbegrundstücke" entspricht jedoch nicht den Möglichkeiten eines echten Gewerbegebietes, da aufgrund von Grundstücksgröße, Nutzung und Baustruktur in der Umgebung, Lage innerhalb des Ortes, sehr starke Einschränkungen gegeben sind. In diesem Fall treffen die Merkmale eines Mischgebiets viel eher zu, so daß die Ausweisung im Bebauungsplan auch als "Mischgebiet" erfolgt.

Auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 602 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Deshalb wird für dieses Grundstück "Dorfgebiet" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert werden.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist gegeben durch die bestehenden Straßen. Die Poststraße weist in ihrem jetzigen Ausbau nicht die ausreichende Breite auf, um genügend Sicherheit für Kraftfahrzeuge und Fußgänger zu gewährleisten. Mit der geplanten Verkehrsberuhigung der Marktstraße wird außerdem das Verkehrsaufkommen in der Poststraße noch mehr vergrößert werden, so daß eine Verbreiterung unbedingt notwendig wird. Im Bebauungsplan ist eine Breite vorgesehen von 6,50 m incl. Schrammbord und ein 2,00 m breiter Gehweg.

Die Erschließung der vier Grundstücke im Innenbereich erfolgt über eine Stichstraße, die von der L 102 abzweigt. Hierbei handelt es sich um eine reine Anliegerstraße.

5. Bebauung

Die bestehende Bebauung setzt sich zusammen aus offener Bauweise (freistehende Einzelhäuser) und geschlossener Bauweise (einseitige und beidseitige Grenzbebauung). Für die Festsetzungen des Bestandes sowie zur Ermöglichung von baulichen Erweiterungen und zur Schließung von Baulücken wird, wo es sich nicht eindeutig um eine offene Bauweise handelt, geschlossene Bauweise festgelegt. In diesem Rahmen muß bei bereits bestehendem Grenzbau des Nachbars ebenfalls auf die Grenze gebaut werden.

Entlang der Eisenbahnstraße wurde eine "abweichende Bauweise" definiert, die die bestehenden Gebäude und die Wünsche der Grundstückseigentümer des Baulückengrundstückes berücksichtigt.

Wo es sich um reine Neubebauung, ohne direkten Zusammenhang mit Altbestand handelt, wurde innerhalb der offenen Bauweise "Einzelhaus" und "Hausgruppe" festgelegt.

6. Städtebauliche Grundwerte

Flächen	in ha	in %
Geltungsbereich	2,73 ha	100
öffentliche Grünfläche	0,05 ha	2 %
Verkehrserschließung	0,22 ha	8 %
Mischgebiet (MI)	2,10 ha	77 %
Dorfgebiet (MD)	0,36 ha	13 %

7. Überschlägige Kostenermittlung

Straßenbau	ca.	DM	33.000,--
Kanal und Wasser	ca.	DM	51.000,--
	ca.	DM	84.000,--
Nebenkosten	ca.	DM	8.500,--
	ca.	DM	92.500,--

8. Finanzierung

Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben.

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Enteignung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Freiburg, den 28.11.1983

Seelbach, den 20. Feb. 1984

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg

GEMEINDE 4 SEELBACH

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

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

Offenburg, den 10. APR. 1984

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –