FASSUNG 2
ANLAGE 3
BLATT 1-4

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TRETENHOF SÜD" DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS

---

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung vorliegenden Bebauungplanes ist zum einen der Wunsch des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Ferienpension zu errichten.

Die Gemeinde Seelbach hat darüberhinaus ebenfalls großes Interesse, im Zusammenhang mit Campingplatz und Kurhotel, ihr Angebot für den Fremdenverkehr zu verbessern. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, für das Grundstück Lgb. Nr. 182/25 einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet, welches lediglich das Flurstück Nr. 182/25 umfaßt, liegt zwischen den Straßen "Am Tretenbach" und der Landesstraße L 102 am südlichen Ortsrand Seelbachs und schließt direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes "Tretenhof" Teil A mit der Fläche für Kurhotel an. Im Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Flurstücke abgegrenzt. Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, es besteht innerhalb des Grundstücks leichtes bis mittleres Gefälle nach Norden hin.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal befindet sich im Fortschreibungsverfahren. Die notwendigen Änderungen werden dort berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. Nutzung und Bebauung

Um der besonderen Nutzung des Geländes als Ferienpension mit Reitanlage gerecht zu werden, wird das Gebiet als Sondergebiet festgesetzt. Das Angebot, das hier geschaffen werden soll, zielt auf Urlauber und Erholungssuchende, in erster Linie mit Kindern, die im Sinne von "Ferien auf dem Bauernhof" den Kontakt mit dem ländlichen Leben, insbesondere mit Tieren (Pferde, Ziegen, Enten...) suchen, ohne daß hierfür jedoch ein landwirtschaftlicher Betrieb eingerichtet werden soll. Die Zulässigkeit der Tierhaltung ist daher auch nur auf deren Notwendigkeit für die Fremdenverkehrsfunktion zu sehen.

Die Flächen, die aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zur Kreisstraße bzw. im Hinblick auf den bestehenden Ortsrand keinesfalls bebaut werden können, werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Bebauung ist vorgesehen mit einem normalen Vollgeschoß zuzüglich einem möglichen Vollgeschoß im Dachraum. Soweit sich aus den Geländeverhältnissen noch ein Untergeschoß ergibt, so sollte sich dies jedoch unterhalb der Vollgeschoßgrenze bewegen.

5. Grünordnung und Abwägung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

In der Vorhabensbewertung zum Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Seelbach-Schuttertal wurde vorliegendes Gebiet eingestuft als "geeignet mit Auflagen". Hier wurde insbesondere dem Landschaftspotential Landschafts-/Ortsbild und Erlebnis/Erholung eine hohe Bedeutung beigemessen.

In der darauffolgenden Eingriffsbilanz wurde daher auch als Ausgleichs/Ersatzmaßnahme das Anlegen einer Obstwiese mit lokaltypischen Hochstämmen am Ortsrand gefordert. Um die Eingriffe aus Bodenversiegelung zu minimieren, wird die Versickerung der Dachwässer festgesetzt.

Die maximale versiegelte Fläche ist bei einer Grundflächenzahl von 0,2 relativ gering und wird durch den großen Anteil an festgesetzten privaten Grünflächen ausgeglichen.

6. Lärmschutz

6.1 Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen

Auf den östlichen Planbereich wirken Immissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der L102 ein.

Aus der Verkehrsmengenkarte 1992 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von knapp 9.300 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 3,5 %. Die Zählstelle lag dabei vor dem Abzweig zum Baugebiet Tretenhof und beinhaltet das Verkehrsaufkommen der Zivildienstschule und des Baugebietes. Um rechnerisch auf der sicheren Seite zu liegen, wird die volle Verkehrsmenge angesetzt, zumal für den vorher abzweigenden Verkehr keine näheren Werte vorliegen. Unter Berücksichtigung der Fahrgeschwindigkeit, des Abstandes und der übrigen Bemessungsfaktoren ergibt sich für die Baufläche folgende schalltechnische Situation:

DTV_{92} 9.280 Kfz, davon Schwerverkehr p = 3,5 %

			Mitteilungspegel in 25 m Abstand
Verkehrsstärke:	M_{tags}	557 Kfz/h	65,9dB(A)
	M_{nachts}	74 Kfz/h	57,1dB(A)

		Zuschlag/Minderung
Straßenoberfläche: Asphalt		±0,0dB(A)
Steigung:	≤ 5 %	±0,0dB(A)
LKW-Anteil:	3,5 %)	
Geschwindigkeit:	70 km/h)	-2,7dB(A)
Abstand Gebäude zur Straßenachse: 20 m		+0,6dB(A)

Tagwert: 65,9dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)+0,6dB(A)= 63,8dB(A)

Nachtwert: 57,1dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)+0,6dB(A)= 55,0db(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen näher zu prüfen sind.

6.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen - Schallschirme

Am wirkungsvollsten hinsichtlich der Abschirmung von Verkehrslärm sind Schallschutzwälle oder Schallschutzwände, da hiermit auch die Freibereiche geschützt werden. Im vorliegenden Fall scheiden diese aus folgenden Gründen aus:

Ein wirkungsvoller Schallschirm müßte über das zu schützende Grundstück hinaus weitergeführt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist dies nicht realisierbar, für das Landschaftsbild wäre die Maßnahme nicht verträglich und im übrigen wäre die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Wirkung nicht gewahrt.

6.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation werden daher im Bebauungsplan passive Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Hierzu werden die in den verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes geltenden Lärmpegelbereiche wie folgt ermittelt:

Unter Berücksichtigung der nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5.5.2 vorzunehmenden Erhöhung des rechnerisch ermittelten Wertes um 3 dB(A) - entspricht einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ergibt sich am straßennächsten Punkt ein Schallpegel tags von 66,8 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A) der DIN 4109.

Der Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A) wird in einer Entfernung zum Fahrbahnrand von 29 m eingehalten und reicht bis zu einem Abstand zum Fahrbahnrand von 70 m.

Im östlichen Anschlußbereich (Lärmpegelbereich II) sind die Anforderungen durch die Anfoderungen an den Wärmeschutz abgedeckt und daher zu vernachlässigen.

Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten zunächst für die drei vom Straßenlärm beeinträchtigten Fassaden. Für die seitlichen Fassaden kann in entsprechendem Abstand zur Straße, bei Ansatz eines Minderungsfaktors von 3 dB(A) für die Eigenabschirmung des Gebäudes unter Umständen nur eine Schallschutzklasse tiefer erforderlich sein. Der Nachweis hierüber ist rechnerisch zu führen.

7. Flächengliederung

Sondergebiet	0,263 ha	=	51,3 %
Grünfläche	0,250 ha	=	48,7 %
Gesamtfläche	0,513 ha	=	100,0 %

Freiburg, den 04.10.1995

.....
Der Planer

Städtebau und Dorfentwicklung
Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

GEMEINDE SEELBACH

Seelbach, den 05. Dez. 1995

.....
Der Bürgermeister

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

Offenburg, den 29. MRZ. 1996

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –