**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TRETENHOF TEIL B"
DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS
VOM 21.09.1992 - SE-B6**

---

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die in der Gemeinde Seelbach zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Es besteht ein dringender Bedarf an der Neuausweisung weiterer Flächen. Der Planbereich war bereits 1984 im Verfahren, mußte jedoch wegen Bedenken der Wasserwirtschaft hinsichtlich der Zunahme von Oberflächenversiegelungen bei gleichzeitigem Fehlen entsprechender Hochwasserrückhaltemaßnahmen aufgegeben werden. Nach Herstellung des Regenrückhaltebeckens wird nunmehr für dieses Gebiet eine Neuplanung vorgenommen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage. Es hat einen nahezu quadratischen Zuschnitt. Im Süden grenzt es unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet "Tretenhof, Teil A" an. Im Westen reicht es unmittelbar an die Landesstraße 102 (Tretenhofstraße) heran. Nach Norden hin wird der Grenzverlauf durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg markiert, der in Höhe des Anwesens Tretenhofstraße 45 in die Landesstraße einmündet. Die Ostgrenze schließlich verläuft etwa in einem Abstand von 60 - 70 m zu dem im Osten gelegenen Waldrand.

Südlich und westlich des Planbereiches grenzen Wohnbauflächen an. Nach Norden hin, entlang der Tretenhofstraße schließt sich ein schmaler Bebauungsstreifen an. Die übrigen, nördlich gelegenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Hier sind langfristig weitere Wohnbauflächen vorgesehen. Für den Gesamtbereich besteht ein grundsätzliches Erschließungskonzept. Zusammen mit diesem 3. Bauabschnitt soll das Planungsgebiet langfristig eine bauliche Verbindung zwischen dem ersten Abschnitt Tretenhof, Teil A und dem Ortskern der Gemeinde Seelbach schaffen. Nach Osten hin schließen sich zunächst landwirtschaftliche, dann forstwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Charakteristisch für den Planbereich ist die exponierte Lage im Ortsbild an einem relativ stark geneigten, nach Westen hin abfallenden Berghang, unterhalb einer bewaldeten Bergkuppe.

Die westliche Randzone des Planbereiches entlang der L 102 ist teilweise mit Wohngebäuden bebaut. Alle übrigen Grundstücksflächen sind landwirtschaftlich in Form von Wiesen genutzt.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan stimmt mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen vorsieht, überein. Im Ostbereich wurde das Plangebiet zur Vergrößerung des Waldabstandes um ein bis zwei Parzellentiefen gekürzt.

4. Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet und im südlichem Gebietsrand zur Ergänzung der im Bebauungsplan "Tretenhof, Teil A" bereits ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die geplante Neubebauung ist in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Das Maß der Nutzung richtet sich dabei nach den geplanten Hausformen und den möglichen Grundstückszuschnitten.

Die Gebäude sind talseits zweigeschossig, bergseits eingeschossig geplant. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Anordnung der Garage für die talseitige Bebauung gelegt. Um zu verhindern, daß diese talseitig zweigeschossig in Erscheinung tritt, ist vorgesehen, die Garagen nur integriert in das Gebäude oder zwischen Gebäude und Straße angeordnet, zuzulassen. Gegebenenfalls sind dabei seitliche Garageneinfahrten vorzusehen. Diese beschriebene Anordnung der Garage und die Beschränkung der Gebäude auf ein zweigeschossiges Erscheinungsbild talseits hat in den stark geneigten Hangpartien zur Folge, daß die talseitigen Gebäude relativ dicht an die Straße herangerückt, oder daß versetzte Geschosse angeordnet werden müssen. Weitere Lösungsansätze sind denkbar, z.B. Trennung von Garagen- und Eingangsebene, Stellplatzlösungen oder behutsame Geländeveränderung.

Die gewählten Bauformen entsprechen damit dem südlich bereits bestehenden Bebauungsplanabschnitt Tretenhof, Teil A. Die Dachneigung des Baugebietes wird im wesentlichen mit 30 bis 40 Grad festgesetzt. Sie soll damit zwischen den steileren Dächern im nordwestlichen Ortskernbereich und den flacheren Dächern des Bauabschnittes Tretenhof, Teil A im Süden des Planbereiches vermitteln.

Die Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohnungen wird begrenzt, um den Gebietscharakter als Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu sichern. Die Festsetzung folgt in diesem Punkt den bereits zum Tretenhof Teil A getroffenen Regelungen. Darüberhinaus wird damit die Anzahl der im Gebiet unterzubringenden Garagen und Stellplätze begrenzt und somit die entsprechenden Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen unterstützt. Dies ist im Hinblick auf die Hanglage erforderlich. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei unter Berücksichtigung der Möglichkeit, 3 Wohnebenen auszubilden für Einzelhäuser auf 3 Wohneinheiten begrenzt, bei Doppelhäusern jedoch zur Verhinderung übergroßer Gesamtvolumen auf 2 Einheiten je Doppelhaushälfte reduziert.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Benachbart zum Gebiet bestehen umfangreiche Freizeiteinrichtungen, so der im Anschluß an den ersten Abschnitt "Tretenhof Teil A" realisierte Waldspielplatz "Tretenhof"und das westlich der L 102 gelegene Freibad mit angrenzendem Sportplatz und Tennisplätzen. Zur Ergänzung des Spielplatzangebotes ist im folgenden Bauabschnitt "Tretenhof Teil C" die Errichtung eines weiteren Kinderspielplatzes vorgesehen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die in der Südwestecke des Geltungsbereiches vorhandene Straßenanbindung des Baugebietes Tretenhof, Teil A an die Landesstraße 102. Die innere Gebietserschließung bindet dabei an diesen nach Süden abschwenkenden Straßenanschluß an. Der Einstieg in den Hang erfolgt dabei im Bereich des im Süden vorhandenen Geländeeinschnittes. Die übrige Erschließung verläuft dabei weitgehend hangparallel, wobei sich zwei nord-süd-orientierte Stichstraßen ergeben, die beidseits angebaut sind. Für den südlichen Teilbereich kommt eine weitere schmale Stichstraße, die nur einseitig bebaut ist, hinzu. Die Wendeplatten der beiden, beidseits angebauten Erschließungsstraßen werden bis an den nördlichen Gebietsrand herangeführt, um die geplante, spätere Erweiterung (Tretenhof, Teil C) nahtlos mit dem derzeitigen Planbereich verbinden zu können. Eine entsprechende Erschließungskonzeption liegt vor.

Der in den Nordrand des Plangebietes hineinreichende Wirtschaftsweg wird erhalten. Er stellt eine fußläufige Verbindung zwischen dem Waldrand, den Wendeplatten und der L 102 her. Der in der Mitte des Plangebietes gelegene, von West nach Ost verlaufende, ebenfalls private Wirtschaftsweg, wird aufgegeben. Er ist für die Erschließung des Baugebietes selbst, wie für die im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Parzellen nicht mehr notwendig.

Bedingt durch den Geländeeinschnitt zwischen dem Planungsgebiet und dem angrenzenden, bereits bebauten Gebiet Tretenhof, Teil A werden beide Baugebiete erschließungstechnisch nur im Westen miteinander verbunden. Zusätzlich wird eine weitere fußläufige Verbindung im Bereich der aneindergrenzenden öffentlichen Grünflächen von der Gemeinde erwogen. Die nähere Ausführung bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten, so daß im Bebauungsplan hierzu keine Darstellung erfolgt.

Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form mit entsprechenden Versätzen und einer starken Straßenraumbegrünung hergestellt werden. Wegen der Länge der Straßenabschnitte von 200 bzw. 300 m ist eine 30 km/h-Zone vorgesehen. Die ebenfalls denkbare Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone, gemäß § 42 Absatz 4a StVO, bleibt der späteren Entwicklung vorbehalten. Es ist nicht daran gedacht, dies bereits jetzt im Bebauungsplan festzusetzen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der in der Tretenhofstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle. Das Abwasser wird dabei im Mischsystem abgeführt. Ergänzend wird ein Drainkanal, an den die privaten Drainageleitungen zwingend anzuschließen sind, verlegt. Der Drainkanal hat die Aufgabe, das Hangwasser direkt in den Vorfluter zu führen. Bei einem Anschluß an den Mischwasserkanal würde es wegen der geringen Menge, im Gegensatz zum Oberflächenwasser, nicht über die Überläufe des Mischsystems geführt, sondern der Kläranlage zugeleitet.

7. Lärmschutz

Auf den westlichen Planbereich wirken Immissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der L 102 ein. Da 75 % der an die L 102 anschließenden Grundstücke bereits bebaut sind, scheidet die Anordnung eines Schallschirmes an der Landesstraße aus. Der Schutz der Bebauung ist daher über passive Lärmschutzmaßnahmen und eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume vorgesehen.

Aus der Verkehrsmengenkarte 85 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von knapp 6000 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 4 %. Unter Berücksichtigung der Fahrgeschwindigkeit, des Abstandes und der übrigen Bemessungsfaktoren ergibt sich für die straßennächsten Bauzeilen folgende schalltechnische Situation:

DTV85 5.922 Kfz davon Schwerverkehr p = 4 %

Verkehrsstärke: M_{tags} 355 Kfz/h

M_{nachts} 47 Kfz/h

Straßenoberfläche: Asphalt

Steigung: ≤ 5%

Lkw-Anteil: 4 %

Geschwindigkeit: 50 km/h

Abstand zur Straßenachse: 1. Zeile 15 m
2. Zeile 45 m / 5 m höher
3. Zeile 80 m / 7 m höher

Tagwert: 64,0dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-5,2dB(A) = 58,8 dB(A)
1. Zeile 58,8 + 2,8 = 61,6 dB(A)
2. Zeile 58,8 - 3,3 = 55,5 dB(A)
3. Zeile 58,8 - 6,8 = 49,0 dB(A)

Nachtwert: 55,3dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-4,6dB(A) = 50,7 dB(A)
1. Zeile 50,7 + 2,8 = 53,5 dB(A)
2. Zeile 50,7 - 3,3 = 47,4 dB(A)
3. Zeile 50,7 - 6,8 = 43,9 dB(A)

Die zusätzliche Abschirmwirkung der vorgelagerten Bebauung bleibt dabei außer Ansatz. Nach Restbebauung der 1. Bauzeile ist bereits die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet in der 2. Bauzeile zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5.5.2 vorzunehmenden Erhöhung des rechnerisch ermittelten Wertes um 3dB(A) sind die Bauzeilen folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

1. Bauzeile (bis 35 m Abst. von Straßenachse): Lärmpegelbereich III(61-65 db(A))
2. Bauzeile (35 - 75 m Abst. von Straßenachse): Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A))
3. Bauzeile (über 75 m Abst. von Straßenachse): Orientierungswerte eingehalten

Die aus der Zuordnung resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Wohn- und Schlafräumen (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109) sind defacto als geringfügig zu bezeichnen. Der hier im Lärmpegelbereich III erforderliche Wert von R'w = 35 dB wird von allen nichttransparenten, massiven Bauteilen überschritten und von Fenstern mit wenig Mehraufwand (übliche Einfachfenster mit Isolierverglasung - 12 mm Luftzwischenraum und umlaufender, weichfedernder Falzdichtung mit Scheibenstärke von 4 und 6 mm) erreicht; bei Fensterflächenanteilen von ≤ 50 % und üblichen Raumgrößen sind ohnehin Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w;R}$ > 32 dB ausreichend.

8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Grundwasserschutz

Die Auswirkungen der Bebauung auf Fauna und Flora sind vergleichsweise gering. Durch Pflanzgebote im privaten Bereich und Straßenraumbegrünung im öffentlichen Bereich werden die Auswirkungen zusätzlich gemindert. Durch die relativ extensive Nutzung mit relativ hohen Gartenanteilen wird eine Verbindung zwischen freier Feldflur und den Gartenbereichen angestrebt. Weiterhin wird versucht, die Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser durch Festsetzung zur Verminderung der Oberflächenversiegelung zu mindern. Schließlich sind durch die Zurücknahme der obersten Bauzeile vom Waldrand, die extensive Bebauungsform und die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des vorhandenen Geländeeinschnittes sowie die Höhenbegrenzung der Gebäude die kleinklimatischen Faktoren soweit als möglich berücksichtigt.

Die öffentliche Grünfläche wird zur Erhaltung des Kleinklimas als Wiese ohne oder nur mit geringem Besatz an Bäumen oder Sträuchern hergestellt werden. Insbesondere riegelartige oder dichte Bepflanzungen sind zu vermeiden. Nur so kann die hier vorliegende Kaltluftrinne ihre Austauschfunktion erhalten.

Durch die Höhenlage des Baugebietes reichen die Keller nicht in das Grundwasser hinein. Das Grundwasser wird durch die Bebauung nicht tangiert.

9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3,6 ha =	82 %
Öffentliche Grünfläche	0,2 ha =	4 %
Straßen und Wege	0,6 ha =	14 %
Gesamt	4,4 ha =	100 %

Haustyp	Anzahl Grundstücke ca.	Anzahl WE ca.	Einwohner ca.
Einzelhäuser	42	63	158
Doppelhäuser	4	6	15
bestehende Gebäude	6	19	48
Gesamt	52	88	221

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa noch folgende Kosten:

Kanalisation im Mischsystem mit Dränsammelkanal 1010 lfm x 1100,0 DM/lfm	ca. 1.110.000,00
Dränsammelkanal 360 lfm x 300,0 DM/lfm	ca. 110.000,00
Wasserversorgung 720 lfm x 425,0 DM/lfm	ca. 310.000,00
Straßenbau einschl. Beleuchtung 5200 qm x 200,-DM/qm = 1.040.000,- 20 Leuchten x 3.500,- DM = 70.000,-	ca. 1.110.000,00
	ca. 2.640.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10 %	ca. 260.000,00
Gesamtkosten	ca. 2.900.000,00

Der Bebauungsplan wird in Teilabschnitten realisiert.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Seelbach erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs gemeindeeigener Grundstücksflächen mit in den Kaufpreis eingerechnet. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 21.09.1992

Der Planer

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Seelbach, den 21.09.1992

GEMEINDE SEELBACH

Der Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

21. Sep. 1992

Offenburg, den 25. NOV. 1992

Landratsamt Ortenaukreis

LANDRATSAMT 89 89 ORTENAUKREIS