Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Fertigung: ....7.....
Anlage : ....2.....
Blatt : ..1-2...

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Langackern-Erweiterung" der Gemeinde Seelbach

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll eine Baulücke, die im Bebauungsplan "Langackern-Erweiterung" als private Grünfläche eingetragen wurde, geschlossen werden; die vorhandene geordnete Bebauung wird berücksichtigt. (siehe Deckblatt Bebauungsplan)

Die allgemeine Situation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt und die besonders angespannte Lage auf dem Grundstücksmarkt auf Gemarkung Seelbach machen es erforderlich, vorhandene und erschlossene Grundstücke, die in bebauten Gebieten liegen, einer Bebauung zuzuführen. Die in diesem Gebiet liegenden bebauten Grundstücke sind sehr stark mit privatem Grün eingebunden, so daß ein besonderer Bedarf an zusätzlichen Grünflächen nicht besteht.

1. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Abs. 8 der Polizeiverordnung vom 11.09.1963 zum Bebauungsplan "Lnagackern-Erweiterung" findet für das von der Änderung betroffene Plangebiet keine Anwendung, im übrigen werden die Bebauungsvorschriften nicht geändert.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird die Stellung des Gebäudes fixiert. Eine Orientierung der Traufseite zum Tal bewirkt ein aufgelockertes Erscheinungsbild und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten trägt den geänderten Vorstellungen von Gebäudegestaltung Rechnung.

Die vorhandene Baulinie wird fortgesetzt und gewährleistet eine harmonische Einbindung.

Zur Verdeutlichung der Planungskonzeption wurde in dem "Zeichnerischen Teil" die vorgesehene Gebäudeanordnung dargestellt.

./2

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Schönbergstraße . Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden.

4. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

5. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Seelbach, den 17.09.1991

Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

.....