



Gemeinde Seilhofen

Bebauungsplan Nr. 1

Begründung

=====

1. Veranlassung zur Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde aufgestellt, um den Eigenbedarf der zur Zeit etwa 190 Einwohner zählenden Gemeinde Seilhofen an Wohnbauland zu decken.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Seilhofen ist zur Zeit in der Bearbeitung; er ist jedoch noch nicht genehmigt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG bereits vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um den Grunderwerb vornehmen zu können.

3. Die bestehenden Verhältnisse im geplanten Baugebiet

Das Gelände befindet sich an einem leicht geneigten Südhang. Es wird zur Zeit zum größten Teil als Acker- und Weideland genutzt.

An baulichen Anlagen ist ein Wohnhaus westlich der Erschließungsstraße vorhanden.



- 2 -

4. Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den nach Heiligenborn führenden Weg. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und an beiden Seiten Gehwege von 1,0 m.

Für die Wasserversorgung und die Entwässerung der Gemeinde Seilhofen sind Entwürfe aufgestellt worden, in denen das geplante Baugebiet berücksichtigt ist.

Für eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebietes um 6 Baugrundstücke in östlicher Richtung wurde eine entsprechende Straßenparzelle ausgewiesen.

5. Die geplante Nutzung

Es handelt sich hier ausschließlich um ein allgemeines Wohngebiet. Die Entfernung zu dem Lärm verursachenden Gewerbebetrieb östlich des schon vorhandenen Neubaugebietes ist so groß, daß eine Belästigung ausgeschlossen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

6. Planungsstatistik

Brutto-Bauland	1,04 ha
Flächenanteile für	
private Grundstücke	0,83 ha
Verkehrsflächen	0,21 ha
das entspricht 20% des Brutto-Baulandes	
Vorgesehene Anzahl von Grundstücken	10
Geschätzte Einwohnerzahl	40



- 3 -

7. Kostenschätzung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich

Straßenbau	DM 60.000,--
Entwässerung	" 28.000,--
Wasserversorgung	" 15.000,--
Stromversorgung	" <u>4.000,--</u>
insgesamt	DM 107.000,--
	=====

Wetzlar, den 18. Oktober 1973
St 22/73/st 1/Sch



WAGNER CONSULT

BERATENDE INGENIEURE VBI

6330 WETZLAR

GEIERSBERG 21 • RUF (06441) 45041, 44345

