

Bebauungsvorschriften

zur (1.) Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern Schlossackern"
der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)
in den Gewannen 'Pfarrackern und Schlossackern'.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) i.d. Fassung der Novelle vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256),
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d. Fassung vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151), in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d. Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976, S. 1).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:

- | | | | |
|---|------|---------------------|--------|
| 1.1 Mischgebiet | (MI) | gemäß § 6 | BauNVO |
| 1.2 Gewerbegebiet | (GE) | gemäß § 8 | BauNVO |
| 1.3 Öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf | | gemäß § 9 Abs. 1 f) | BBauG |
| 1.4 Grünflächen | | gemäß § 9 Abs. 8 | BBauG |

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im Übersichtsplan M 1:5000.

§ 2

Ausnahmen

1. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

§ 3

Beschränkungen

In den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen des Gewerbegebietes werden als Immissionsschutz Baubeschränkungen gemäß § 8 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die gewerblichen Bauten sind so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen der Gewerbebetriebe, in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten

60 dB (A) am Tage und
45 dB in der Nacht

nicht überschritten werden.

Werden lärmintensive Betriebsabteilungen errichtet, die Belästigungen der allgemeinen Wohn- und Mischgebiete befürchten lassen, so sind die den Wohn- und Mischgebieten zugewandten Außenwände und Fenster in schalldämmender Bauweise auszuführen.

Betriebe, die Staub, Rauch, Ruß, Geruch und andere luftverunreinigenden Emissionen hervorrufen, dürfen nicht eingerichtet werden.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauBVO
- außer Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO -
sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind in die Baukörper auf der ausgewiesenen "öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf" und des "Gewerbegebietes" mit einzubeziehen.
Die übrigen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Die Vorschriften der BauNVO und der LBO bleiben unberührt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücke =====

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird festgelegt:

Offene Bauweise (O), nur Einzel- und Doppelhäuser,
gem. § 22, BauNVO Abs. 2.
(maßgebend für MI und GE)

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Gebäudehöhe

1.1 Die Höhe der Gebäude darf vom nächsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur Traufe (bei geneigten Dächern: Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Dachsparren; bei Flachdächern: Absolute Höhe) höchstens betragen:

- a) für eingeschossige Gebäude 3,50 m,
- b) für zweigeschossige Gebäude 6,50 m.

1.2 Die Höhenlage ist im Bauantrag durch Schnitte nachzuweisen.

2. Dachform und Dachgestaltung

2.1 Als Dachformen sind zugelassen:

- a) für MI
- Satteldach 25° - 32°
- b) für GE und öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf
- geneigtes Dach 8° - 22°
- Flachdach

2.2 Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.3 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten, für Flachdächer Kiesschüttung zu verwenden.

2.4 Dachaufbauten und Gaupen sind zugelassen.

3. Außenflächen der Gebäude

3.1 Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baugenehmigungsauflagen zu behandeln.

Gestaltung der Vorgärten

1. Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen der Vorgärten ab der straßenseitigen Hausfront dürfen nicht höher als 0,80 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2. Baumbepflanzung:

Eine Baumbepflanzung ist entsprechend dem "Zeichnerischen Teil" vorzunehmen.

§ 10

Garagen

1. Garagen sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßengrenzungsline anzuordnen.
2. Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt.
3. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 11

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zubezugsichtigen. In den Bauantragsunterlagen ist das vorhandene und geplante Gelände darzustellen.

Freiburg, den 9.2.77.....
PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
HUSSERL + FISCHER
BÜRGERWEIßSTRASSE 15 D-78001 FREIBURG I. BRISGAU
Der Planer

Seelbach, den 01.02.1977.....



.....
Der Bürgermeister