

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Oberes Feld" der Gemeinde Seelbach, Orsteil Wittelbach, (Ortenaukreis).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung =====

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

II. Maß der baulichen Nutzung =====

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) = I + I S
(ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß) gem. § 18 BauNVO,
 - b) der Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5 gem. § 20 BauNVO.
2. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei (2) Wohneinheiten zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
3. Die Festsetzung erfolgt auch durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche =====

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' festgelegt. Erlaubt sind nur Einzelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO). Es ist nicht gestattet, daß Garagen so zwischen Gebäuden errichtet werden, so daß der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht.

2. Für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

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

IV. Nichtüberbaute Flächen

=====

§ 5

Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (gem. § 9 Abs.1 Nr.1o BBauG i.V.m. § 13 Abs.1 LBO).
2. Um das Baugebiet in den an den Wald angrenzenden Hang einzubinden, sind auf jedem Grundstück mindestens zwei großkronige Bäume anzupflanzen. Als Baumpflanzung wird empfohlen, einheimische Laubbäume oder Obstbäume vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Höhe der Gebäude - talseitig gemessen - darf vom Schnittpunkt angetroffenes Gelände/Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut nicht mehr als 5,50 m betragen.

2. Dachgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 bis 30 Grad zulässig.
Als Dacheindeckung sind rötliche Ziegel zu verwenden.

3. Verputz und Anstrich

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu verputzen. Eternitverkleidungen sind nicht zulässig.
Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Die Farben dürfen das Landschaftsbild nicht grob verunstalten und sind im Benehmen mit der Gemeinde festzulegen.

§ 7

Garagen

1. Garagen aus Profilblech und Asbestzementelementen sind unzulässig. Es wird empfohlen, z.B. durch Begrünung der Garagendächer, eine Einbeziehung in die Freiflächengestaltung zu erreichen.
2. Eine bauliche Integration der Garagen in den eigentlichen Hauskörper, z.B. durch Abschleppen des Daches, ist anzustreben.
3. Garagen, die längs zur Erschließungsstraße zu errichten sind, haben zwischen Gehweg und Garagenwand einen Pflanzstreifen von 1,00 m frei zu halten. Dieser Streifen ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

§ 8

Stauraum

Vor der Garage ist ein Stauraum von 5,00 m zur Straße hin vorzusehen. Bei Garagen parallel zur Straße ist ebenfalls ein Stauraum gefordert (siehe Gestaltungsplan). Dieser Stauraum darf zur Straße weder durch ein Tor noch sonstige absperrende Einrichtungen eingefriedet werden.

§ 9

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind entlang der Straßenfront zugelassen:

- massive Sockel bis 0,30 m Höhe mit einer Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe;
- naturbelassene Holzzäune mit einer Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe;
- nicht straßenbezogene, grundstücksabgrenzende Zäune sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Auch hier sollten feste Zäune durch Hecken- bzw. Buschhinterpflanzung aufgelockert werden.
- Soweit von der Gemeinde beim Straßenbau kein Schrammbord erstellt wird, sind die Einfriedigungen 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedigung muß begehbar befestigt werden und von jeder Anpflanzung frei bleiben.

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg

Freiburg, den 23.05.1979

Ann. Hümmel



Seelbach, den 23. Mai 1979

[Signature]
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der
3. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 27. 8. 1979

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



humm

