

Stand: 02.12.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Seelbach**  
**Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Dautenstein, 11. Änderung“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan

**"Dautenstein, 4. Änderung"**

in

Seelbach (Ortenaukreis)

vom 08.10.1984

ergänzt durch die 7. Änderung im Pkt. 2.1 vom 03.11.1997  
ergänzt durch die 11. Änderung im Pkt. B1.1, Pkt. B2.4 vom 02.12.2015

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. I BBauG)**

**1. Bauliche Nutzung**

**1.1. Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich, der im "Zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfasst

- "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO
- "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
- "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO
- "Gemeindebedarfsfläche" für Kindergarten

1.1.1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und 6 BauNVO sind zulässig.

1.1.2. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WR nicht zulässig.

1.1.4. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzungen

- a) der Zahl der Vollgeschosse ( Z ) nach § 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c) der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

**2. Bauweise**

**2.1. Offene Bauweise: o**

Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" festgesetzt nach § 22 Abs. 2 BauNVO

2.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig



2.1.2. Nur Hausgruppen zulässig



2.1.3. Nur Doppelhäuser zulässig.



- 2.2. Als Bauweise wird die "abweichende Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der "offenen Bauweise" ist außer der "offenen Bauweise" noch einseitige Grenzbebauung zulässig. Im "Zeichnerischen Teil" ist festgesetzt, an welche Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Zur anderen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

### 4. Garagen

Garagen (GA und GGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen oder in den Flächen des seitlichen Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken auf der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Stellung gestattet werden.

### 5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 5.1. In jedem Grundstück muss mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gestaltung der Gebäude (§ 73 LBO)

#### 1.1. Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (Oberkante Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt Außenwand Dachhaut maximal betragen:

bei I Geschoss: 3,50 m von OK RFB Erdgeschoss

bei II Geschossen: 5,80 m von OK RFB Erdgeschoss

bei III Geschossen: 6,80 m von OK RFB Erdgeschoss

#### 1.2. Eingangshöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erd- bzw. Untergeschoss darf maximal 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront.

Handelt es sich bei der Neubaumaßnahme um eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, so kann, wenn es sich um zusammenhängende Nutzungseinheiten handelt, die Sockelhöhe an das bestehende Bauwerk angepasst werden.

#### 1.3. Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder ähnlichem Material dürfen nicht verwendet werden.

#### 1.4. Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind stark bunte und grelle Farben zu vermeiden. Auf die bestehenden und umliegenden Gebäude ist dabei Rücksicht zu nehmen.

### 2. Gestaltung der Dächer

#### 2.1. Dachform (geändert durch den Bebauungsplan „Dautenstein 7. Änderung“)

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.11.1997 werden die Bebauungsvorschriften vom 10.02.1984/08.10.1984 wie folgt geändert: Die Ziff. 2.1 (Gestaltung der Dächer; Dachform) erhält folgende Fassung:

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Flachdächer sind unzulässig mit Ausnahme von überdeckten Stellplätzen (Carports).

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann in begründeten Fällen auch eine andere Firstrichtung und Dachneigung zugelassen werden. Ein begründeter Fall ist die Gewinnung von regenerativer Energie.

#### 2.2. Dacheindeckungsmaterial

Schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

#### 2.3. Traufe

Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

#### 2.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in begrenztem Umfang zulässig. Die Länge darf 2/3 der Hausbreite nicht überschreiten (gemessen entlang der Traufe).

### 3. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen im straßenseitigen Bereich die Höhe von 0,90 m, im Gartenbereich die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Gemeinde Seelbach, 08.10.1984 (4. Änderung)  
Gemeinde Seelbach, 03.11.1997 (7. Änderung)  
Gemeinde Seelbach, 02.12.2015 (11. Änderung)