

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Seelbach Kr.Lahr
im Gebiet Langacker-Fuchsacker Gewinn Ortsetter
und Ortsetter - Steinbach vom 8. September 1972.

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert und zwar

- a) Reines Wohngebiet (WR) gemäss § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO
- c) Dorfgebiet (MD) gemäss § 5 BauNVO

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan näher bezeichnet.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach §§ 3 und 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 3 BauNVO können zugelassen werden, sofern sie nicht im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 sind nicht gestattet.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Definition Uk Duck hunt

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Geschosflächenzahl gelten die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan teils zwingend, teils als höchstzulässig festgelegt.

Garagengeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet, soweit sie sich talseitig durch die natürlichen Geländebeziehungen ergeben.

Nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:

- a) Nach der Landesbauordnung anzurechnende Vollgeschosse im Dachraum
- b) Nach der Landesbauordnung anzurechnende Vollgeschosse im Untergeschoss.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude geben die Firstrichtung bzw. die Stellung des Hauptbaukörpers an.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Einzeichnung in dem Bebauungsplan.

§ 8

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Zulässig sind freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9 m, bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mindestens 11 m und bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 16 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 36 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
2. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude darf vom fertigen eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Aussenwand - U.K. Dachhaut betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden (Bergseitig gemessen)	4,00 m
bei den zwei- bzw. den talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	6,30 m
bei den dreigeschossigen Gebäuden	9,30 m
bei den viergeschossigen Gebäuden	12,00 m.
3. Die zulässigen Dachneigungen der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt. Soweit im Bebauungsplan nicht anderweitig festgesetzt, sind die Gebäude mit Satteldach zu versehen. Nur bei den eingeschossigen Gebäuden können auch Walmdächer gestattet werden.

Bei Hausgruppen und Doppelhäuser muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten soll die Dachneigung 0 - 5° betragen oder der der Hauptgebäude entsprechen. Zusammenhängend erstellte Garagen und Nebengebäude müssen gleiche Dachneigung erhalten.

Grenzgaragen sind mit Flachdach auszuführen, max.Höhe 2,50 m.

§ 10

Garagen und Nebengebäude

1. Die Anzahl und die beabsichtigte Stellung der Garagen und Nebengebäude ist im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Sie dienen ausschliesslich der Erfüllung der gemäss § 69 der LBO i.V. mit der GAVO und dem Garagenerlass vom 8.8.1966 für die innerhalb des Planungsgebiets gelegenen Grundstücke.
3. Sofern Garagen im Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken errichtet werden, gelten die Bestimmungen des § 7 Abs. 3 der LBO.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Rasenrandsteine bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton, Naturholzzaun sowie Heckenanpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Mass von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
2. Die eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Anböschung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 80 cm über Fahrbahnoberkante von Strassen des überörtlichen Verkehrs sowie den Gemeindestrassen freizuhalten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen von hochstämmigen Zier- und Nutzbäumen ist erwünscht.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung (Hinweis)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Häusliche Abwässer sind unmittelbar dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Seelbach, den 8. September 1972



Der Bürgermeister: