

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Tretenhof" - Teil A - der Gemeinde Seelbach
(Ortenaukreis)

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S.341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.November 1968 (BGB. I S.1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.Januar 1965 (BGBI. I S.21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl. S.208).
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 Fassung vom 20.Juni 1972 (Ges.Bl. S.351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl. S.129).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt
 - Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO,
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,
 - Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO
 - mit Zweckbestimmung "Kurhotel"
 - Verkehrsflächen nach § 9, Abs.1, Ziff.3 BBauG,
 - Grünflächen nach § 9, Abs.1, Ziff.8 BBauG,
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3, Abs.3 BauNVO sind zulässig (Läden u.nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Ausnahmen nach § 4, Abs.3, Ziffer 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2 - 6 sind nicht zugelassen.

Gemäß § 4, Abs.4 BauNVO sind in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zulässig. Es wird auf die Eintragungen im Planteil verwiesen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14, Abs.1 BauNVO -außer Gebäude gem.§ 2, Abs.2 LBO- sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14, Abs.2 BauNVO sind zulässig. In dem 20m breiten, von jeder Bebauung frei zu haltenden Schutzstreifen entlang der Landesstraße dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 LBO errichtet werden.

§ 4

Sichtflächen

An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen (Sichtdreiecken) ist auf Dauer jede Nutzung (Zäune, Anpflanzungen, parkende Fahrzeuge usw.) unzulässig, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Landstraße 102 oder einer Gemeindestraße überschreitet.

III. 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,
 - d) der eingetragenen Baugrenzen.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Die Vorschriften der BauNVO und der LBO bleiben unberührt.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' (o) nach § 22, Abs.1 BauNVO festgesetzt.
2. Im westlichen Teil des Bebauungsplanes (am Lärmschutzwall) ist mit der Eintragung von durchgehenden Baugrenzen Gelegenheit geboten, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu bauen. Die Länge der Hausgruppen wird auf 36 m beschränkt.
3. Im nördlichen Teil des Planes sind laut Planeintrag nur Hausgruppen zulässig. Auch hier wird die Höchstlänge auf 36 m begrenzt.
4. Im übrigen Baugebiet sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22, Abs.2 BauNVO).
5. Alle Festsetzungen über Bauweise, Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind den Planeintragungen zu entnehmen. Soweit keine Firstrichtungen festgesetzt sind, dürfen sie beliebig parallel zu den Baugrenzen angeordnet werden.

§ 7

Grenzabstände

In Abweichung von § 7 LBO werden gem. § 111 LBO die seitlichen Grenzabstände auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Baugestaltung
=====

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude und der beabsichtigten Geländeänderungen ist im Bauantrag durch Schnitte nachzuweisen und mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
2. Liegt die Straße östlich (bergseits) des Gebäudes, so darf die Sockelhöhe nicht höher als 0,40 m zur Oberkante fertige Straße sein (gemessen in Gebäude mitte).
3. Liegt die Straße westlich (talseitig) des Gebäudes, so darf die Sockelhöhe 0,20 m über dem natürlichen, unveränderten Gelände nicht überschreiten. Dasselbe gilt für talseitig sich ergebende Ausbauten des Untergeschosses.
4. Die Gebäudehöhe ist bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m. Für jedes weitere anrechenbare Geschöß sind 2,75 m zusätzlich erlaubt. Die Gebäudehöhe rechnet ab Oberkante fertige Straße in Straßenmitte bzw. ab natürlichem unveränderten Gelände bis Schnittpunkt Sparren/Außenmauerwerk.
5. Dachgauben sind nicht zulässig, Negativgauben sind erlaubt.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme zu behandeln.

§ 10

Lärmschutz

1. Für die Bauten entlang der westlichen (untersten) Erschließungsstraße gelten besondere Lärmschutzbedingungen gegenüber der Landesstraße 102.
2. Die Höhenlage der Gebäude ist wie in § 9, Abs.2 beschrieben festgesetzt.
3. Zusätzlich sind die dem Bebauungsplan beigefügten Schnitte 1 - 7 genauestens zu beachten.
4. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit Fenster von Aufenthaltsräumen im lärmgeschützten Bereich liegen (siehe Schnitte 1 - 7). Fenster oberhalb des geschützten Bereichs sind für Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn entsprechende lärmschützende Maßnahmen nachgewiesen werden.
Fenster von Aufenthaltsräumen auf der dem Lärmschutzwall abgewandten Seite sind zulässig.
5. Eine Haftung der Gemeinde für Lärmbelästigungen ist ausgeschlossen.

6. Der Bauherr muß das zwischen Erschließungsstraße und dem von der Gemeinde zu errichtenden Lärmschutzwall befindliche Gelände, wie in den Schnitten 1 - 7 dargestellt, auffüllen. Bei benachbarten Grundstücken ist Höhenausgleichung herzustellen.
7. Der in privatem Besitz befindliche Teil des Lärmschutzwalles darf nicht verändert werden und ist stets in gärtnerisch einwandfreiem Zustand zu erhalten.

§ 11

Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind an der Straßenfront zugelassen:

Massive Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe oder

Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe.

Seitliche und hintere Zäune sind bis 1,20 m mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Stacheldraht ist nicht erlaubt.

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 befestigt werden und von jeder Anpflanzung frei bleiben.

§ 12

Pflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück oberhalb (östlich) der Straße B J sind zwei großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Linde, Ahorn, Ulme, Birke, hochstämmige Obstbäume).

§ 13

Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Garagen oder Stellplätze vorgeschrieben.

Garagen können in das Hauptgebäude eingebaut, unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen, an das Hauptgebäude angebaut und/oder an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Garagen dürfen, in der Einfahrt gemessen, die Höhe von 2,80 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Vor den Garagen ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,50 m anzuordnen, bergseits genügen 5,0 m. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgegrenzt werden.

Kellergaragen sind nur bergseits und ohne Abgrabungen zulässig.

Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement usw. sind nicht gestattet.

§ 14

Kanalisation

Der Anschluß eines jeden Hauses ist nicht nur an den Hauptkanal, sondern auch an den Dränkanal zwingend vorgeschrieben.

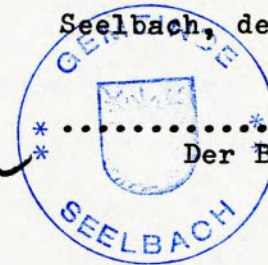
Freiburg i.Br., den 22.Sept.1975

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 5 TEL. 70714

Der Planer

[Handwritten signature]

Seelbach, den 7. Nov. 1975



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]