

GEMEINDE S E E L B A C H

LANDKREIS O R T E N A U K R E I S

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

" P F A R R A C K E R N S C H L O S S A C K E R N "

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

2.1 Baugebiet I

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 3 BauNVO

2.11 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.12 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.13 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.
Ausnahmen nach § 4 (3) 4 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 Baugebiet II

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO -Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen- sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

2.3 Baugebiet III

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter- sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

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

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, an 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.

2.4 Baugebiet IV

Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

3.1 Im WA und MI sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbstständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

4.1 Baugebiet I (WA)

	Z		GRZ	GFZ
4.11	II	Einzelhäuser und Hausgruppen zwingend	0,4	0,8
4.12	III	Einzelhäuser und Hausgruppen als Höchstgrenze	0,4	0,8

4.2 Baugebiet II (MI)

	Z		GRZ	GFZ
4.21	II	Einzelhäuser und Hausgruppen zwingend	0,4	0,8
4.22	II	Einzelhäuser und Hausgruppen als Höchstgrenze	0,4	0,8

4.3 Baugebiet III (GE)

	Z		GRZ	GFZ
4.31	II	Einzelgebäude und Hausgruppen als Höchstgrenze	0,8	1,2

./.

4.4 Baugebiet IV (Grünfläche)

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.2 MI: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.3 GE: offene Bauweise

Die offene Bauweise bezieht sich auf die einzelnen Grundstücke. Innerhalb der einzelnen Grundstücke können betriebsbedingte Baukörper in beliebiger Ausdehnung errichtet werden.

5.4 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1c BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) muß mindestens 500 m² betragen.

7. Grenz- und Gebäudeabstand

7.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

7.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG)

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

Stauraum 5m

9. Von der Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 9.1 An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.
- 9.2 Im Bereich des Schlosses Dautenstein sind die im Bebauungsplan begrenzten Flächen zum Schutze des denkmalgeschützten Schlosses Dautenstein von jeglicher Bebauung freizuhalten. Entlang des Gewerbegebietes wird in einem Streifen von 20 m ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

10. Baugestaltung - Hauptgebäude

10.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

- 10.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
- 10.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m
- 10.1.3 bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden 15 m

10.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

10.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| 10.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden | 4,50 m |
| 10.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |
| 10.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden | 9,25 m |

10.4 Im Gewerbegebiet sind betriebsbedingte Anlagen (Schornsteine, Silos und dergleichen) auch höher als die unter Ziffer 9.3 angegebenen Gebäudehöhen zulässig. 40

10.5 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bei den Wohngebäuden bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens 0,80 m betragen.

10.6 An- und Vorbauten bei Wohngebäuden

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

10.7 Dächer

10.71 WA und MI

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muß die Dachneigung gleich sein.

Zur Anpassung an die vorhandene Bausubstanz können Ausnahmen in der Dachform (z.B. vorhandene Steildächer) zugelassen werden.

./.

10.72 GE

Es sind sowohl Satteldächer wie auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt.

- 10.73 Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind im WA und MI bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet.

10.8 Kniestöcke

Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flach geneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

Bei vorhandenen Steildächern bis höchstens 0,80 m.

11. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen - im WA und MI

- 11.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

- 11.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

11.2.1 Geschößzahl: I

11.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m

- 11.3 Garagen

11.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

11.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

12. Einfriedigungen

- 12.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung, jedoch innerhalb einzelner Straßenzüge einheitlich. Im Gewerbegebiets sind auch geschlossene Einfriedigungen zugelassen.

- 12.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

./.

12.3 Höhe der Einfriedigungen.

Wohn- und Mischgebiete entlang der Straßen höchstens 0,80 m
in den rückwärtigen Bereichen bis höchstens 1,80 m.

Gewerbegebiete entlang der Straßen höchstens 1,5 m
in den rückwärtigen Bereichen bis höchstens 2,0 m.

- 12.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

13. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

- 13.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23).
13.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

14. Stromversorgung

- 14.1 Die Stromversorgung erfolgt im Bereich des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes über das Freileitungsnetz. Soweit es sich durchführen läßt, ist für Teilgebiete die niederspannungsseitige Versorgung durch Verkabelung vorgesehen.
- 14.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

15. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 15.1. Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

15.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

15.3 Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

16. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

S e e l b a c h , den 5. April 1974.

Der Bürgermeister: