Fertigung 2
Anlage 2
Blatt 1-5

# Gemeinde Seelbach
# Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lützelhard"

## Verzeichnis der Unterlagen


| | | |
|---|---|---|
| ÖB | Örtliche Bauvorschriften | S. 2 |
| BÖB | Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften | S. 4 |
| VA | Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke | S. 6 |


**Fassung vom 20.11.2007**


MATHIS + JÄGLE architekt ingenieur
Obere Hauptstr. 27 77971 Kippenheim
T (07825) - 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de


Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Seelbach, den 11. Februar 2008

GEMEINDE 3 SEELBACH

# ÖB Örtliche Bauvorschriften

## 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Höhenlage der Gebäude

#### 1.1.1 Darstellung der geplanten Maßnahmen

Die geplante Höhenlage der Gebäude sowie Aufschüttungen/Abgrabungen sind mittels maßstäblicher und vermasster Schnitte und Angabe der Bezugshöhe "Meter über Normal Null" (müNN) verbindlich darzustellen. Diese Zeichnungen sind dem Bauantrag beizufügen.

#### 1.1.2 Sockelhöhen

##### 1.1.2.1 Straße liegt östlich (bergseitig) des Gebäudes

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der zur Straße hin weisenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend möglichst rechtwinklig zu ermitteln.

Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,8 m zulässig.

##### 1.1.2.2 Straße liegt westlich (talseitig) des Gebäudes

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses bezogen auf die Straßenoberkante festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der zur Straße hin weisenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend möglichst rechtwinklig zu ermitteln.

Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,3 m zulässig.

### 1.2 Wände

#### 1.2.1 Wandhöhen

Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dachhaut bezogen auf die Straßenoberkante Mitte Erschließungsstraße festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der zur Straße hin weisenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend möglichst rechtwinklig zu ermitteln.

##### 1.2.1.1 Straße liegt östlich (bergseitig) des Gebäudes

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,5 m.

##### 1.2.1.2 Straße liegt westlich (talseitig) des Gebäudes

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m.

Bauordnungsrechtliche
Forts.

### 1.2.1 Gestaltung der Wände

Grelle Farben und/oder stark reflektierende Metallverkleidungen sind unzulässig.

## 1.3 Dächer

### 1.3.1 Dachform / Dachneigung

Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer sowie als Sonderform des Satteldachs höhenmäßig gegeneinander versetzte Pultdächer mit gegenläufiger Neigung zulässig.

Zulässige Dachneigung: 15 – 44 °

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachneigung einheitlich sein.

Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

### 1.3.2 Dacheindeckung

Es sind nur kleinteilige Dacheindeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine) zulässig. Als Farbgebung der Dacheindeckung sind nur graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Farbtöne zulässig. Reflektierende und/oder grellfarbige Materialien sowie großflächige blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Flachdächer auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

### 1.3.3 Dachgauben / Zwerchhäuser / Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben / Zwerchhäuser / Einschnitte darf pro Gebäudeseite maximal zwei Drittel der darunterliegenden Wandlänge betragen. Der obere Ansatzpunkt bzw. First muss mindestens 2 Ziegelreihen oder 0,6 m tiefer liegen als der First des Hauptdachs.

# 2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

## 2.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 qm nicht überschreiten.

## 2.2 Gestaltung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Werbeanlagen dürfen die Fassade höhenmäßig nicht überragen. Lichtwerbung in grellen Farben oder mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.