BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN WITTELBACH" IM ORTSTEIL WITTELBACH DER GEMEINDE SEELBACH ORTENAUKREIS VOM 19.03.1990 - SE-B2

---

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich, der im "Zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfaßt:

1.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gemäß § 1, Absatz 5, sind die in § 5, Abs. 2, Ziffern 8 und 9, genannten Nutzungen unzulässig.

Gemäß § 1, Abs. 5, werden Ausnahmen nach § 5, Abs. 3, ausgeschlossen.

1.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Die nähere Zweckbestimmung erfolgt durch Planeinschrieb. Träger ist jeweils die Gemeinde.

1.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die nähere Zweckbestimmung erfolgt durch Planeinschrieb. Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen.

1.1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen (siehe "Zeichnerischer Teil"):

1.2.1.1 Der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 16 (4) BauNVO i.V. mit § 20 (1) BauNVO als Höchstgrenze (II=I+D bedeutet, daß eines der Vollgeschosse im Dachraum zu liegen kommt, andernfalls verbleibt es bei einem zulässigen Vollgeschoß)

1.2.1.2 Der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

1.2.1.3 Der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gem. § 21 a, Abs. 4, Ziffer 3 BauNVO).

1.2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt (siehe "Zeichnerischer Teil").

Für die Gebiete mit den Ziffern 2, 3 und 4 der Nutzungsschablone sind Ausnahmen von der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig, soweit es sich um bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich handelt, eine Bautiefe von 16 m nicht überschritten wird und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

1.3 Bauweise

1.3.1 In den im Zeichnerischen Teil mit "o" gekennzeichneten Gebieten wird als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.3.2 In den im Zeichnerischen Teil mit "a" gekennzeichneten Gebieten wird eine "abweichende Bauweise" gemäß § 22 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Bauweise ist durch die Darstellung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche muß an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)

1.4.1 Die Stellung der baulichen Anlage und die Hauptfirstrichtung sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Durch Anbauten oder Einschnitte entstehende Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze

1.5.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren oder innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind darüberhinaus auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Pflanzgebote

1.6.1 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bevorzugt sollen dabei alte lokale Obstbaumsorten verwandt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.7 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art der Nutzung über 0,80 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8 Straßenbeleuchtung

Das Aufstellen und Unterhalten von Beleuchtungskörpern zur Straßenbeleuchtung ist auf den Baugrundstücken, innerhalb einer Tiefe von 0,50 m ab Grundstücksgrenze, von den Eigentümern zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Im Bereich der Nummer (1) der Nutzungsschablone darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß max. 20 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte des Gebäudes an der Zugangsseite.

2.1.2 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von OK Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:

bei II = I + D Geschossen:	4,00 m
bei II Geschossen :	6,25 m

In den Gemeinbedarfsflächen sind bei entsprechenden Nutzungsanforderungen Ausnahmen zulässig.

2.1.3 Außenwand

An den Oberflächen der Außenwände sind Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metall zulässig.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate oder als quadratisches Format zulässig. Abweichungen hiervon sind nur möglich, wenn die Öffnung gegliedert ist. Haustüren zu Wohngebäuden sind nur in Holz oder Holz-Glas-Konstruktion zulässig, soweit sie von der Straße aus einsehbar sind. Glasbausteine sind unzulässig.

2.1.4 Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung. Mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen (Carports) sind sonst keine Flachdächer erlaubt. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Garagendächer dürfen auch mit geringerer Neigung ausgeführt werden. Sie muß jedoch mindestens 25 ° betragen.

2.1.5 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen. Wellplatten (Faserzement oder ähnliche) sind nicht zulässig.

2.1.6 Traufe

Nicht zulässig sind innenliegende Dachrinnen, Verkleidungen der Sparrenköpfe und senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.1.7 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 2/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

2.1.8 In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig bis maximal 0,8 qm Glasfläche pro Fenster.

2.2 Vorflächengestaltung

Für Vorgärten (zwischen Gebäude und Straße) im Dorfgebiet gilt folgendes:

2.2.1 Innerhalb dieses Bereiches sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig; ausgenommen sind von den Geländeverhältnissen notwendige Stützmauern. In der Ausnahme können im Vorgartenbereich Einfriedigungen zugelassen werden, sofern besondere Abgrenzungserfordernisse bestehen, ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m eingehalten und eine einfache dorfgemäße Einfriedigung ausgeführt wird.

2.2.2 Mit Ausnahme der befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind die Vorflächen zu begrünen.

2.2.3 Für die befestigten Flächen sind folgende Ausführungen unzulässig:

- Asphaltieren
- Betonieren

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Dorfgebiet dürfen dort, wo sie zulässig sind (vgl. 2.2.1), die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen
- Holzzäune mit senkrechter Gliederung.

2.4 Ausnahmen

In den Gebieten mit den Ziffern 2 bis 6 der Nutzungsschablone können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden, soweit dies durch die bestehenden Gebäude oder Nutzungen oder deren Erweiterung notwendig ist.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Farbe

Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.2.2 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören.

Freiburg, den 19.03.1990 Seelbach, den 17. Sep. 1990

GEMEINDE 4 SEELBACH

....

Der Planer Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom

17. Sep. 1990

Offenburg, den 22. NOV. 1990

Landratsamt Ortenaukreis

