Anlage 7 , Fertigung 1
zur Satzung vom 12. Februar 1965 gehörig.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Dautenstein" in Seelbach/Lahr.

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429 (BauNVO).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)

4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. Nov. 1936 (RGBl. I S. 938).

5) §§ 2, 3, 7, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete wird wie folgt festgesetzt:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Das von den Straßenzügen A - B - C - D - K - H - G - F - A sowie M - L - S - R - M umschlossene Gebiet.

2. Die an die Südseite der Straßenstrecke H - G und westlich K - L angrenzenden Grundstücke.

3. Die südlich des Straßenzuges S - R - Q - W gelegenen Baugebiete.

b) Reines Wohngebiet (WR) das übrige Baugebiet.

Die einzelnen Gebiete sind im Gestaltungsplan noch näher bezeichnet.

./.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 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 bzw. der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zweingend.

§ 6

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. §22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mindestens 3,60 m betragen. Bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 5,00 m.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m und bei dreigeschossigen mindestens 16,00 m betragen.
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die höchstzulässige Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,20
bei zweigeschossigen "	6,60
bei dreigeschossigen "	9,50

(3) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Festsetzungen im Gestaltungsplan. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleichesein. Zur Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(4) Der Ausbau des Dachraumes (ohne Kehlspeicher) mit Wohnungen oder Wohnräumen ist nur bei den Hauptgebäuden mit Steildach gestattet. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach dürfen im Dachraum nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden. Belichtung und Belüftung der Räume muß ausschließlich durch Giebelfenster erfolgen.

(5) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelängsseite betragen. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach sind Dachgau-

pen und Dachaufbauten nicht gestattet.

(6) Die höchstzulässige Höhe von Kniestöcken von Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren -gemessen an der Außenseite der Umfassungswand- darf betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 0,30 m
bei dreigeschossigen Gebäuden 0,20 m

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Jedes Grundstück darf nur ein Nebengebäude einschließlich Garagen erhalten.

(3) Garagen sollen in der Regel die im Gestaltungsplan eingezeichnete Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Stellung gestattet werden.

(4) Nebengebäude sind möglichst niedrig zu halten. Ihre Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Bei landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden kann eine Ausnahme bis 3,50 m Höhe gestattet werden.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einfachen Holzzäunen oder quadratischem Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhält-

nisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind bis zur Erstellung der zentralen Kläranlage in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen abzuschließen und die Abwässer unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuführen.

(2) Die für die Hauskläranlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Seelbach, Krs. Lahr, den 12. Feb. 1965

GEMEINDE SEELBACH

Der Bürgermeister:

Genehmigt

Lahr, den 22. März 1965

LANDRATSAMT LAHR

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
I. V.