Anlage 6, Fertigung...1.....
zur Satzung vom 20.12.68 gehörig

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Seelbach Kreis Lahr für das Gebiet "Lützelhard" v. 10.7.1968.

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. §§ 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung 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 und zwar:

a) Reines Wohngebiet (WR) gemäss § 3 BauNVO

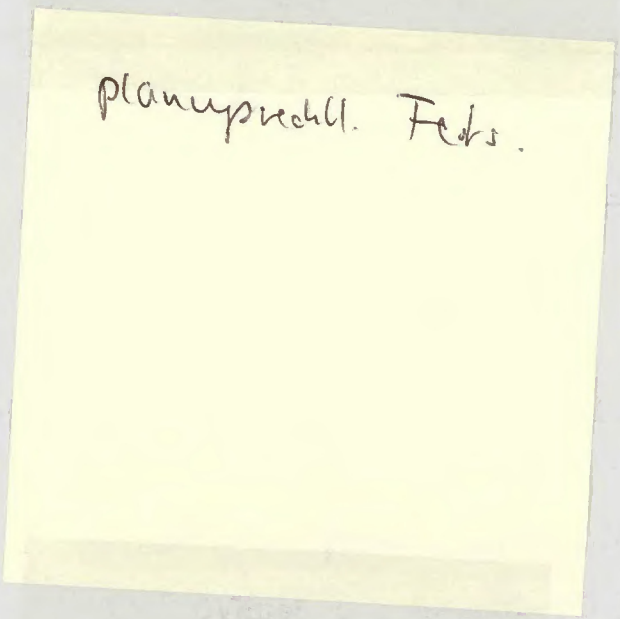
b) Mischgebiet (MI) gemäss § 6 BauNVO

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan näher bezeichnet.

§ 2
Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 6 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in den jeweiligen Baugebieten zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt wird.

./.


planuprechll. Fehs.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind im reinen Wohngebiet nicht, im Mischgebiet nur 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 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 Bebauungsplan.

2. Die Zahl der Vollgeschosse wird als höchstzulässig festgelegt. In die Geschosszahl sind die nach § 2 Abs. 4 Satz 5 der LBO als Vollgeschosse anzurechnenden Untergeschosse bereits einbezogen. Die Gebäude dürfen auch nach der Talseite nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Ausnahmen sind nicht gestattet.

   Ob ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen oder bergseitig eingeschossig mit talseitig ausgebautem Untergeschoss errichtet werden muss, richtet sich nach den gegebenen Geländeverhältnissen. Die endgültige Entscheidung trifft nach Vorlage ausführlicher Geländeschnitte, gegebenenfalls nach Aufstellung eines Schaugerüstes, die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

./.

§ 6
Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 7
Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Strassenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Bautiefen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Einzeichnung im Bebauungsplan.

§ 8
Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. Baugestaltung

§ 9 (siehe 4. Änderung !)
Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,oo m und bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mindestens 11,oo m betragen.

   Doppelhäuser und Hausgruppen können zugelassen werden. Sie 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,oo m
bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	6,oo m.

./.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden und bergseitig das Mass von 0,30 m nicht überschreiten.

4. Die zulässigen Dachneigungen der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt.

   Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten soll die Dachneigung 0 - 5° betragen. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

5. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach dürfen im Dachraum nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden. Belichtung und Belüftung der Räume muss ausschliesslich durch Giebelfenster erfolgen.

6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dächern nicht gestattet.

7. Die höchstzulässige Höhe von Kniestöcken von Oberkante der letzten Vollgeschossdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand, darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m betragen.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagen sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestattet werden. Im Bereich der reinen Wohngebiete sind nur Garagen gestattet.

2. Nebengebäude sollen in angemessenem Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Auf jedem Grundstück soll tunlichst nur ein Nebengebäude einschliesslich Garage erstellt werden.

./.

§ 11
Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind bei talseitig gelegenen Grundstücken Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton und einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Mass von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

   Die bergseitig gelegenen Grundstücke mit Stütz- oder Sockelmauer dürfen keine weiteren Einfriedigungen nach der Strasse erhalten. Das Grundstück soll durch Strauchwerk abgepflanzt werden.

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

§ 12
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse 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

Die Grundstücksentwässerung muss durch direkten Anschluss an die Ortskanalisation erfolgen.

§ 14
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Seelbach, den 10.7.1968

Der Bürgermeister:

i.V. Weber

GEMEINDE SEELBACH