Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Ortskern Süd" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

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

"Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4 a BauNVO,

"Besonderes Wohngebiet mit Einschränkung I" (WB +)
Im Erdgeschoß sind nur Läden, in den über dem Erdgeschoß liegenden Geschossen sind nur Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe zulässig, wobei mindestens ein Geschoß dem Wohnen vorbehalten werden muß.

"Besonderes Wohngebiet mit Einschränkung II" (WB ++)
zulässig sind nur Wohngebäude.

und Gemeinbedarfsflächen für die Post.

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzungen

a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO, in Verbindung mit § 2 Abs. 7 LBO

b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

2. Bauweise

2.1 Offene Bauweise:

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

2.1.2 Nur Hausgruppen zulässig



2.2 Abweichende Bauweise

2.2.1 Abweichend von der "offenen Bauweise" sind Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig. a_1

2.2.2 Abweichend von der "offenen Bauweise" wird eine Bauweise entsprechend dem Bestand festgesetzt. a_2

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Schutter darf ein 8 m breiter Uferstreifen, von der rechten Böschungsoberkante gemessen, nicht aufgefüllt und nicht überbaut werden. Auch eine Einzäunung darf auf diesem Geländestreifen nicht errichtet werden.

4. Garagen

Garagen (GA und TGGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Für die Baugebiete WB 1 und WB 2 sind pro Wohnung ein Stellplatz und pro Laden drei Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen; für die beiden westlichen Grundstücke im Baugebiet WB 2 sind Garagen auf diesen Grundstücken vorgesehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

1.1 Traufhöhe (nur gültig für WB 1-5)

Die Gebäudehöhe darf von OK Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:
bei II Geschossen : 6,00 m
bei III = II + ID Geschossen: 6,75 m
Gebäuderücksprünge, die diese Maße überschreiten, sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig.

1.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (nur gültig für WB 1-5)

Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf an keiner Stelle höher über dem gewachsenen Gelände liegen als:

bei II Geschossen : 0,5 m

bei III = II + ID Geschossen: 0,2 m

1.3 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassade herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement und ähnlichem Material

1.4 Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind stark bunte und grelle Farben unzulässig.

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil angegeben. Flachdächer sind bei der Neubebauung unzulässig.

2.2 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbestzementplatten.

2.3 Traufe

Die Dachtraufen sind als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 1/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

3. Gestaltung der Garagen

Die Garagen sind möglichst in den Hauskörper voll zu integrieren oder unter der Dachfläche des Hauskörpers einzubeziehen.

4. Einfriedigungen

4.1 Für die Grundstücke entlang der Marktstraße und um den Innenhof der Gebiete WB 1 und WB 2 sind keine Einfriedigungen zulässig.

4.2 Im Gartenbereich darf die Einfriedigung die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32

Freiburg, den 1.9.81

Gemeinde Seelbach

17. Aug. 1981

Seelbach, den .....

.....

Der Planer

GEMEINDE SEELBACH

.....

Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 8. 12. 1981
Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS 10