§ 3.1 Bebauungsvorschriften

a) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

§ 3.1.1 Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBl. S. 52).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. 1972 S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 226).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (GBl. 1976 S. 1), geändert durch Gesetz vom 7.6.1977 (Ges.Bl. S. 171 und 173) und vom 4.10.1977 (Ges.Bl. S. 408/416).

§ 3.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)

Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) ausgewiesen; Ausnahmen hierzu sind nicht zugelassen.

§ 3.1.3 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

§ 3.1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG)

Im Baugebiet ist nach Massgabe der Planeintragungen offene und geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

§ 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

§ 3.1.6 Mindestgrösse der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BBauG)

Die Grundstücksgrösse ist durch Planeintrag festgelegt.

§ 3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe der Gebäude darf maximal 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschliessungsstrasse liegen.

§ 3.1.8 Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4. BBauG)

Garagen und Stellplätze sind entgegen den Vorschriften des BBauG sowie der LBO mit Ausnahme des Gebietes MI 1 nur im überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.

§ 3.1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BBauG)

An den Strasseneinmündungen ist das im Plan eingetragene Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

§ 3.1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

§ 3.1.11 Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BBauG)

Im Baugebiet ist eine Trafostation vorhanden; der Standort einer weiteren Trafostation ist ausgewiesen.

§ 3.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BBauG)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

§ 3.1.13 Grünflächen, Kinderspielplätze (§ 9 (1) 15. BBauG)

Öffentliche und private Grünflächen sind durch Planeintrag festgelegt.

§ 3.1.14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BBauG)

Öffentliche Kinderspielplätze sind durch Eintrag im Bebauungsplan gekennzeichnet. Private Kinderspielplätze müssen entsprechend der LBO ausgeführt werden.

§ 3.1.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Planeintrag festgelegt.

§ 3.1.16 Elektrische Stromversorgung (§ 9 (1) 13. BBauG)

Für das gesamte Baugebiet ist das Stromnetz vorhanden; die erforderlichen Hausanschlüsse sind bereits durchgeführt.

b) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung Baden-Wttbg.
- Baugestaltung nach § 111 LBO -

§ 3.1.17 Dachgestaltung und -Form

Dachneigung, Dachform und Anzahl der Geschosse ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend festgelegt.

Dabei ist auf die bereits vorhandene Bebauung und die Gestaltung der Dachlandschaft besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzenden Tonziegeln in Naturfarbtönung einzudecken.

Dachaufbauten sind in begrenztem Umfang zulässig. Die maximale Ausdehnung als Einzelaufbau darf 2,00 m, insgesamt jedoch nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge betragen.

§ 3.1.18 Kniestöcke

Im Rahmen der festgelegten Gebäudehöhen sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Kniestöcke zulässig, und zwar

bei 1 Vollgeschoss	bis 0,80 m
bei 2 Vollgeschossen	bis 0,40 m.

Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen den Schnittpunkten der Sparren und der Fussbodenebene im Dachgeschoss.

§ 3.1.19 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur im überbaubaren Grundstücksbereich zulässig und dürfen nur mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

§ 3.1.20 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Grenzabstände gilt die LBO § 7-9.

§ 3.1.21 Gestaltung unbebauter Flächen

Folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

Freisitze (Terrassen)
Versorgungsanlagen.

§ 3.1.22 Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind im Bereich entlang der Landes- und der Marktstrasse als befestigte gepflasterte Plätze (Asphaltierung nicht zugelassen) auszuführen.
Im rückwärtigen Bereich zu den öffentlichen Gemeinbedarfsflächen hin sind die unbebauten Grundstücksbereiche landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten (mindestens 2-3 Bäume je Grundstück).

§ 3.1.23 Garagen und Stellplätze

Garagenein- bezw. -ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstrassen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

§ 3.1.24 Einfriedigungen der Grundstücke (§ 14 LBO)

Für die Grundstücke entlang der Strassen (Landes- und Marktstrasse) sind keine Einfriedigungen zulässig.

Für die möglichen Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich sind nachfolgende Gestaltungsarten zugelassen:

Betonsockel in Rauhschalung bzw. Einkornbeton oder Natur- bzw. Betonwerkstein-Mauerwerk	bis 0,30 m Höhe
Heckenhinterpflanzung	bis 1,00 m Höhe.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 3.1.25 Farbliche Gestaltung der Fassaden

Mit Rücksicht auf die zum Teil vorhandenen historisch wertvollen Gebäude ist die farbliche Gestaltung der Gebäudefassaden im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

§ 3.1.26 Bauvorlagen gemäss § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäss § 1 (4) BauVorlVO (Bauvorlagenverordnung) vom 27.7.1972 Schnitte von den Gebäudeaussenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und die geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Strassenachse bezw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschliessen.

Der Gemeinderat kann bei wichtigen gestalterischen Entscheidungen anlässlich der Prüfung der jeweiligen Baugesuchsunterlagen den für dieses Gebiet verantwortlichen Bauleitplaner hinzuziehen.

§ 3.1.27 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften bedürfen des Einvernehmens mit der Gemeinde Seelbach.

Seelbach 28. Jan. 1980

GEMEINDE 4 SEELBACH

Gemeinde Seelbach

, Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 13. 5. 1980

Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT 10 ORTENAUKREIS 10