E Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Höhenlage der Gebäude

1.1.1 Darstellung der geplanten Maßnahmen

Die geplante Höhenlage der Gebäude sowie Aufschüttungen/Abgrabungen sind mittels maßstäblicher und vermasster Schnitte und Angabe der Bezugshöhe "Meter über Normal Null" (müNN) verbindlich darzustellen. Diese Zeichnungen sind dem Bauantrag beizufügen.

1.1.2 Sockelhöhen

1.1.2.1 Straße liegt östlich (bergseitig) des Gebäudes

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der entsprechenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend rechtwinklig zu ermitteln.

Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,4 m zulässig.

Soweit in den Sockelhöhenplänen – Querschnitte – auf den Grundstücken eine versetzte Geschoßbauweise vorgesehen ist, muss diese zur besseren Geländegestaltung eingehalten werden. Alternativ hierzu sind andere Lösungen möglich, wobei die vorgegebenen Höhen einzuhalten sind.

1.1.2.2 Straße liegt westlich (talseitig) des Gebäudes

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses bezogen auf die Straßenoberkante festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der entsprechenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend rechtwinklig zu ermitteln.

Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,2 m zulässig.

1.2 Wände

1.2.1 Wandhöhen

Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Sparren bezogen auf die Straßenoberkante festgelegt. Die Straßenhöhe ist an der entsprechenden Gebäudeseite von der Mitte der Fassade ausgehend rechtwinklig zu ermitteln.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 3,5 m. Für jedes weitere anrechenbare Geschoß sind 2,75 m zusätzlich zulässig.

1.2.1 Gestaltung der Wände

Grelle Farben und/oder stark reflektierende Metallverkleidungen sind unzulässig.

1.3 Dächer

1.3.1 Dachform / Dachneigung

Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig. Für die zulässige Dachneigung ist der Einschrieb in den Nutzungsschablonen maßgeblich.

Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

1.3.2 Dacheindeckung

Es sind nur kleinteilige Dacheindeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine) zulässig. Als Farbgebung der Dacheindeckung sind nur graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Farbtöne zulässig. Reflektierende und/oder grellfarbige Materialien sowie großflächige blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Flachdächer auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

1.3.3 Dachgauben / Zwerchhäuser / Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben / Zwerchhäuser / Einschnitte darf pro Gebäudeseite maximal zwei Drittel der darunterliegenden Wandlänge betragen. Der obere Ansatzpunkt bzw. First muss mindestens 2 Ziegelreihen oder 0,6 m tiefer liegen als der First des Hauptdachs.

2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 qm nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Werbeanlagen dürfen die Fassade höhenmäßig nicht überragen. Lichtwerbung in grellen Farben oder mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

F Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Seelbach.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Flurstücks 1312, dass nun im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Tretenhof West" liegt, Deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der rechtsgültigen Bebauungspläne "Tretenhof Teil A - Abschnit I" sowie "Tretenhof Teil A - Abschnit II".

2 Verfahren

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB.
Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne werden durch die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt.
- Durch die Festsetzungen wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (2) u. (3) BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Gemäß § 3 (3) wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Erfordernis, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Teile des zu ergänzenden Bebauungsplans stammen aus den Jahren 1976 und 1977. Durch die flache Dachneigung ist eine Nutzung der Dachgeschosse nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Dachgauben waren nicht zulässig. Aufgrund sich verändernder Gewohnheiten und der Notwendigkeit der Hauseigentümer, das Dachgeschoß besser zu nutzen wurden in regelmäßigen Abständen Bauanträge mit einer Befreiung vom Dachgaubenverbot dem Gemeinderat der Gemeinde Seelbach vorgelegt, der diese auch in Regelfall erteilte. Um weitere Befreiungen zu vermeiden hat der Gemeinderat sich entschlossen, im Rahmen von neuen örtlichen Bauvorschriften dieses Problem zu beseitigen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO aufgestellt worden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der "Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal" als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planung und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

5.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen, Dach- Form und Neigung orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen den Bauherren dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen.

5.2 Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet.

5.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen und tragen der prominenten Lage des Plangebiets am südlichen Ortseingang von Seelbach Rechnung.