FASSUNG 4
ANLAGE 2
BLATT 1- 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENZENTRUM" DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS, VOM 07.03.1994 SE-B8

---

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzungen.

a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO

b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen "Teil".

2. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise a1

Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude zulässig mit einer Länge von mehr als 50.0 m.

2.2 Abweichende Bauweise a2

Abweichend von der offenen Bauweise ist an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

4. Gestaltung der Gebäude (§ 73 LBO)

4.1 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut maximal betragen:

Für das Gebiet Nr. 1:	8,25 m
Für das Gebiet Nr. 2:	7,85 m
Für das Gebiet Nr. 3:	7,25 m

Überschreitungen der maximalen Traufhöhe sind zulässig für Treppen- und sonstige Türme, sowie für Gebäuderücksprünge.

4.2 Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf an keiner Stelle höher als 30 cm über der jeweiligen Höhe des Straßenrandes (Hinterkante Gehweg) liegen.

4.3 Außenwände

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.

4.4 Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind stark bunte und grelle Farben unzulässig. Auf die bestehenden und umgebenden Gebäude ist dabei Rücksicht zu nehmen.

5. Gestaltung der Dächer (§ 73 LBO)

5.1 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Küche o.ä.) zulässig.

5.2 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbestzementplatten.

5.3 Traufe

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

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge (oder die Summe der Länge der einzelnen Gauben) nicht mehr als 50 % der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

6. Gestaltung der Garagen

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

7. Einfriedigungen

7.1 Entlang der Straßen sind Sockel bis 30 cm Höhe zulässig. Diese können auch mit Hecken bis 1,00 m Höhe gegenüber dem Gehweg hinterpflanzt werden.

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

8. Gewässerschutzstreifen

Entlang der Schutter ist ein Streifen von 5,0 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten. feste Zäune usw. Darüberhinaus sind diese Flächen in natürlichen Zustand zu belassen. Ein standortgerechter Uferbewuchs (z.B. Erlen und Weiden) ist zu erhalten und zu fördern.

9. Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (Unterkante Fußboden) darf 201,24 m ü.NN (höchster Grundwasserstand) nicht unterschreiten.

Falls in zwingenden Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes = 200,70 ü.NN vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

10. Hinweis des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Freiburg, den 07.03.1994

.....
Der Planer

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Seelbach, den 07.03.1994

.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Zugehörig zur Satzung vom

07. März 94

Offenburg, den 27. APR. 1994
Landratsamt Ortenaukreis

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS