Fertigung ...4....
Anlage ..3....
Blatt ..1-5..

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan "Kirchmatt" der Gemeinde Seelbach im Ortsteil Wittelbach (Ortenaukreis) vom 17.03.1987

BauNVO 77,
1B0 63

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

1.1 Art der Nutzung

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1, 3 und 6 sind zulässig. Wohngebäude sind nur zulässig mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Zulässig sind nach Abs. 2 die Ziffern 1 - 9.

1.1.3 Gemeinbedarfsflächen

1.1.4 Öffentliche Grünflächen

1.1.5 Private Grünflächen

1.1.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen: (siehe "Zeichnerischer Teil")

1.2.1.1 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO (II=I+D bedeutet, daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß zählt)

1.2.1.2 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

1.2.1.3 der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gem. § 21 a, Abs. 4, Ziffer 3 BauNVO).

1.2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. (Siehe "Zeichnerischer Teil").

1.2.3.1 Für die Gebiete mit den Ziffern 3 + 4 der Nutzungsschablone sind Ausnahmen von der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig, soweit es sich um

bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich handelt, eine Bautiefe von 16 m nicht überschritten wird und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Besteht für das zu erweiternde Gebäude Grenzbebauung, so kann im rückwärtigen Bereich an eine der beiden Grenzen angebaut werden.

1.2.3.2 Im "Dorfgebiet" sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche landwirtschaftliche Nebengebäude zulässig bis zu einer Größe von max. 100m².

1.3 Bauweise

1.3.1 Innerhalb der "offenen Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO, wird festgesetzt:

1.3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

1.3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig

1.3.2 Abweichende Bauweise:

Die Bauweise ist durch die Darstellung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche muß an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

1.4 Firstrichtung

Wenn im "Zeichnerischen Teil" keine Angaben zur Firstrichtung eingetragen sind, gilt als Hauptfirstrichtung die Richtungen parallel und senkrecht zur Straße. Ist eine Angabe vorhanden, so gilt ausschließlich diese.

1.5 Garagen und Stellplätze

1.5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind sie zulässig in den seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück, jedoch nur in der Tiefe der anschließenden überbaubaren Grundstücksfläche.

1.5.2 Im "Dorfgebiet" ist für Garagen zu Wohnstraßen hin ein Streifen von 2,50m freizuhalten.

1.5.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind pro Grundstück max. 2 Garagen (= 1 Doppelgarage) zulässig, wenn diese als selbständiger Baukörper errichtet werden. Werden mehr benötigt, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von Stellplätzen auszuweisen.

1.6 Pflanzgebote

1.6.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann gering-

fügig abgewichen werden.

1.6.2 Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Baugebietes zur freien Flur hin sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

In den jeweiligen Baugesuchen ist diese Bepflanzung darzustellen.

1.7 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art der Nutzung über 0,80 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8 Straßenbeleuchtung

Aufstellen und Unterhalten von Beleuchtungskörpern zur Straßenbeleuchtung auf den Baugrundstücken innerhalb einer Tiefe von 0,50 m ab Grundstücksgrenze ist von den Eigentümern zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf max. 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte des Gebäudes an der Zugangsseite.

2.1.2 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von OK Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:

bei II = I + D Geschossen:	4,00 m
bei II Geschossen :	6,25 m

2.1.3 Außenwand

An den Oberflächen der Außenwände sind Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metall unzulässig.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate oder als quadratisches Format zulässig. Abweichungen hiervon sind nur möglich, wenn die Öffnung gegliedert ist.

Haustüren sind nur in Holz oder Holz-Glas-Konstruktion zulässig, soweit sie von der Straße aus einsehbar sind.

2.1.4 Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung. Mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen (Carports) sind sonst keine Flachdächer erlaubt. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Garagendächer dürfen auch mit geringerer Neigung ausgeführt werden. Sie muß jedoch mindestens 25° betragen.

2.1.5 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbest-Zementplatten.

2.1.6 Traufe

Nicht zulässig sind innenliegende Dachrinnen, Verkleidung der Sparrenköpfe und senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.1.7 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 2/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

2.1.8 In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig bis maximal 0,8 m² Glasfläche pro Fenster.

2.2 Vorflächengestaltung

Für Vorgärten (zwischen Gebäude und Straße) gilt folgendes:

2.2.1 Innerhalb dieses Bereiches sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig; ausgenommen hiervon sind einheimische Bepflanzungen.

2.2.2 Mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind die Vorflächen zu begrünen.

2.2.3 Für die zu befestigenden Flächen sind folgende Ausführungen unzulässig:

- Asphaltieren
- Betonieren.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen dort, wo sie zulässig sind, (vgl. 2.2.1) die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen

- Holzzäune mit senkrechter Gliederung.

2.4 Auffüllung

Das gesamte Gelände, das tiefer als 219,00 ü. NN liegt, ist auf diese Höhe anzufüllen. Darüber hinaus sind die Flächen zwischen Gebäude und Straße auf Straßenniveau anzufüllen.

2.5 Ausnahmen

In den Gebieten mit der Ziffer 3 + 4 der Nutzungsschablone können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden.

3. HINWEISE

3.1 Schutz gegen drückendes Wasser

Bei Füllung des angrenzenden Rückhaltebeckens nach starkem Regen kann im gesamten Baugebiet bis auf die Höhe von 219,00 m ü. NN kurzfristig drückendes Wasser auftreten. Gebäudeteile, die hiervon betroffen sind, sollten daher wasserdicht ausgeführt werden.

3.2 Farbe

Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Städtebau + Dorfentwicklung
Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7 - 7800 Freiburg

Freiburg, den 28-09-87

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Diplomingenieure Brenner Dietrich Schoettle Freie Architekten
Oberlinden 7 7800 Freiburg · Telefon 0761-22589

.....
Planer

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 28.09.1987

GEMEINDE 4 SEELBACH

.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
24.08.1987

Offenburg, 10.11.1987
Landratsamt Ortenaukreis

S e i s e r

LANDRATSAMT 71 ORTENAUKREIS 71