

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LÜTZELHARD NORD" DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKEIS

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- Aus Absatz 2 Ziffer 2 sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 Bau NVO

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach Absatz 2 Ziffer 1-3.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Für Einzelhäuser gilt: Pro Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Für Doppelhäuser gilt: Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

1.3 Gebäudehöhen

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe der **geplanten** Gebäude ist in beigelegten Geländeschnitten über **NN** angegeben.

Talseits darf die Traufe max. **7,00 m** über **Gelände** betragen.

1.3.2 Die maximale Traufhöhe des bestehenden Gebäudes wird auf 255,0 m über NN festgelegt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der außenseite der aufgehenden Wand mit der **Unterseite der Dachhaut.**

1.3.3 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5 Grundflächenzahl

Die angegebene Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur durch notwendige Garagen oder Tiefgaragen sowie deren Zufahrten,
- im Dorfgebiet nur durch die bestehenden Nebengebäude sowie deren Zufahrten

überschritten werden.

1.6 Bauweise

1.6.1 Innerhalb der offenen Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- ED** zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser
- D** zulässig sind nur Doppelhäuser

1.6.2 Abweichend von der offenen Bauweise gilt für bestimmte Bereiche (siehe Nutzungsschablone) die abweichende Bauweise (a):

Die an der Grundstücksgrenze gelegene Garagenwandfläche darf in Abweichung von § 6, Abs. 1, Ziffer 2 LBO (statt 25 qm) 30 qm betragen.

1.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze

1.7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze jeweils nur zulässig in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen.

1.7.2 Talseitige Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- 5,0 m im Zufahrtsbereich (zusätzliche KFZ-Abstellfläche)
- 1,0 m seitlich (Platz für Begrünung)

1.7.3 Talseitige Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- gleicher Abstand wie Baugrenze im Zufahrtsbereich
- 0,5 m seitlich (Platz für Begrünung)

1.7.4 Bergseitige Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.7.5 Stellplätze

Außerhalb der in Ziffer 1.7.1 bezeichneten Stellplätze sind weitere auf den Grundstücken zulässig in unmittelbarem Anschluß an die entsprechende Erschließungsstraße, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Stellplätze dürfen nicht überdacht sein.
- Wenn Abgrabungen notwendig sind (bergseits) nur als Längsparker und maximal 2,50 m breit (gemessen ab Straßenrand).
- Ansonsten dürfen Stellplätze nur maximal 5,0 m in das Grundstück hineinreichen (gemessen ab Straßenrand).
- Die Stellplätze dürfen nur naturnah befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge).

1.7.6 Ausnahmen

Ausnahmen der in Ziffer 1.7.1 bis 1.7.4 genannten Forderungen können zugelassen werden, wenn nachweislich unbeabsichtigte Härten auftreten und wenn mit entsprechenden Schnitten bzw. Ansichten nachgewiesen wird, daß weder öffentliche, noch nachbarliche Interessen berührt werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.8.1 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken

1.8.1.1 Befestigte Flächen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum von Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen zu beschränken.

1.8.1.2 Zufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen und Zugänge dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster im Sandbett).

1.8.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen nur als Schwergewichtsmauer in Blockwerk aus Naturstein (Granit, Sandstein oder Porphyr) hergestellt werden.

1.8.2.1 Die Höhe von Stützmauern ist begrenzt auf maximal 2,20 m.

1.8.2.2 Stützmauern müssen vom Straßenrand einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

1.8.2.3 Ausnahmen

Ausnahmen der in Ziffer 1.8.2 bis 1.8.2.2 genannten Forderungen können zugelassen werden, wenn nachweislich unbeabsichtigte Härten auftreten und

wenn mit entsprechenden Schnitten bzw. Ansichten nachgewiesen wird, daß weder öffentliche, noch nachbarliche Interessen berührt werden.

1.8.3 Pflanzgebote, Pflanzpflege

- 1.8.3.1 In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Artenauswahl: Linde, Eiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Spitzahorn

- 1.8.3.2 Der im Zeichnerischen Teil durch Eintrag geschützter Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall eines Baumes ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 1.8.3.3 Für die im Zeichnerischen Teil als „Obstbaumwiese“ ausgewiesene Fläche gilt: Pro 100 qm sind zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Artenauswahl: Sämtliche einheimische Obstbaumsorten

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

- 1.9.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.
- 1.9.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.9.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 Geländeauffüllungen und Abgrabungen

- 1.10.1 Wenn die Oberkante fertige Straßendecke über Gelände liegt, gilt folgendes: Der Bereich zwischen Gebäude und Straße (Vorgarten) ist bis auf Höhe Straßenoberkante bzw. Zugangsniveau aufzufüllen.

- 1.10.2 Wenn die Oberkante fertige Straßendecke unter Gelände liegt, gilt folgendes: Der Bereich zwischen Gebäude und Straße (Vorgarten) darf bei talseitig gelegenen Gebäuden bis auf Höhe Straßenoberkante abgetragen werden.
- 1.10.3 Geländeauffüllungen sind zulässig, bei der Herstellung von Stützmauern zum Zwecke einer steileren Böschung im Straßenbereich.
- 1.10.4 Sonstige Auffüllungen oder Abgrabungen sind im Bereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße nur zulässig sofern sie notwendig sind zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.
- 1.10.5 Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Terrassen sind zulässig, wenn diese zum natürlichen Gelände (max. 1:2) abgeböschst und/oder als Trockenmauer in Naturstein (max. Höhe zum natürlichen Gelände 1,20 m) hergestellt werden.
- 1.10.6 Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander so zu wählen, daß nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird. Über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ist ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.
- 1.10.7 Böschungen zwischen Erschließungsstraße und den jeweiligen Grundstücken dürfen nur bis zu einer maximalen Neigung von 1:1,5 hergestellt werden, solange der Nachweis einer erhöhten Standsicherheit der Böschungen nicht erbracht ist.

1.11 Ausnahmen

Ausnahmen der in Ziffer 1.10 genannten Forderungen können zugelassen werden, wenn nachweislich unbeabsichtigte Härten auftreten oder wenn mit entsprechenden Schnitten bzw. Ansichten nachgewiesen wird, daß weder öffentliche, noch nachbarliche Interessen berührt werden.

1.12 Nebenanlagen und Nebengebäude

- 1.12.1 Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Garagengebäude oder die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit diesen Baukörpern zusammenzufassen.
- 1.12.2 Nebengebäude sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.
- 1.12.3 Nebengebäude sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.

1.12.4 Ausnahmsweise sind Nebengebäude bis maximal 15 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn diese

- nicht im Vorgartenbereich liegen,
- maximal 2,50 m hoch sind, und
- einen Mindestabstand von 2,50 m von der Nachbargrenze aufweisen.

Bei nachbarlichem Einverständnis kann auf diesen Abstand verzichtet werden.

1.13 Flächen, die von Sichthindernissen freizuhalten sind

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit gleichen Neigungswinkeln beidseitig des Firstes.

2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Soweit sich die Bauherren einig sind, können diese die Dachneigung zwischen 36° und 45° wählen, ansonsten ist die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

2.1.3 Flachdächer für Garagen werden ergänzend zugelassen, wenn diese begrünt sind oder als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

2.1.4 Flachdächer für überdachte Stellplätze (Carport) sind zulässig.

2.1.5 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,50 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,30 m betragen.

2.1.6 Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von **zwei Drittel** der zugehörigen **Gebäudeseite nicht** überschreiten. Die Breite von Einzelgauben wird auf **3,00 m** begrenzt.

2.1.7 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

- 2.1.8 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

2.2 Einfriedigungen

- 2.2.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Haus und Straße) sind unzulässig, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straße weniger als 4,00 m beträgt. Stützmauern sind hiervon nicht betroffen.
- 2.2.2 Ansonsten sind im Vorgartenbereich straßenseits ausschließlich zulässig:
- a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
 - b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen
- 2.2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.
- 2.2.4 Als Hecke oder Strauchpflanzung, die im Bereich von Einfriedigungen verwendet wird, sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.

2.3 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

2.4 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

- 2.4.1 Grellfarbige Baueile, grellfarbige Verkleidungen und grellfarbige Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.
- 2.4.2 Verkleidungen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig in Holzbrettschalung oder in kleinformatigen Holzschindeln.

2.5 Antennenanlagen

Je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Außenantennenanlage zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Antennenanlage zugelassen werden, wenn diese nicht verunstaltend wirkt.

2.6 Hausanschluß für elektrische Energie

Der Hausanschluß für elektrische Energie darf nur innerhalb von Gebäuden liegen (Außenwandmontage).

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0,5 m², nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.

2.8 Energiesparende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie

Für in diesem Zusammenhang notwendige Maßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung, wenn diese Maßnahmen nicht anders realisiert werden können und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Gestaltung) oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

2.9 Hangdrainage (offener Graben)

Die am Ostrand des Bebauungsplanes gelegene Hangdrainage darf nicht abgegraben werden. An dieser Stelle darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht verändert werden.

2.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74, Abs. 2, Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:
Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird

- für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 45 qm auf 1 Stellplatz je Wohneinheit
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 45 qm auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann verzichtet werden, wenn nachweislich eine unbeabsichtigte Härte auftritt und keine öffentlichen Interessen berührt werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE

3.1 Regenwasser, Hausdrainage

- 3.1.1 Für den sparsameren Umgang mit Wasser und für eine bessere Rückhaltung von Regenwasser wird empfohlen, die Gartenbewässerung über Regenwasserzisternen (Dachwasser) vorzunehmen.
- 3.1.2 Aus gleichen Gründen wird weiterhin empfohlen, Regenwasser als Brauchwasser für das Haus zu nutzen (Toilettenspülung, Waschmaschine, o.ä.). Als grober Orientierungswert können 0,05 cbm Speichervolumen pro qm angeschlossener Dachfläche dienen.
- 3.1.3 Die Gebäude können durch Hausdrainage, die an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden können, gegen möglicherweise vorhandenes Hangsickerwasser geschützt werden.

3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.3 Bodenschutz - Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.3.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.3.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 3.3.7 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.3.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.3.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen nach unseren Kenntnissen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. durch Mineralöle, Teer) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - zu verständigen.

3.5 Hinweis des Geologischen Landesamtes

Als Baugrund wird vorwiegend mächtiger Hanglehm erwartet. Im tieferen Untergrund steht vermutlich Unterer Buntsandstein an. Insbesondere bei lokal auftretenden Hangwasseraustritten kann vor allem bei Abgrabungen die Hangstabilität beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls ist ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

3.6 Denkmalschutz

- 3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 14. September 1998

.....
Der Planer


BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Seelbach, den 14. September 1998

.....
Der Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 04. MRZ. 1999



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -