Bebauungsvorschriften

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Süd" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

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

"Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO

und Gemeinbedarfsflächen für die Post.

1.1.1 Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzungen

a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 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 Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

2 Bauweise

2.1 Offene Bauweise: **O**

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

2.2 Abweichende Bauweise **a**

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

3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung der Gebäude (§ 73 LBO)

1.1 Traufhöhe

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

bei II Geschossen:	6,75 m
bei III Geschossen:	8,25 m

1.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf an keiner Stelle höher über dem gewachsenen Gelände liegen als:

bei II Geschossen:	0,80 m
bei III Geschossen:	0,20 m

Handelt es sich bei der Neubaumaßnahme um eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, so kann, wenn es sich um zusammenhängende Nutzungseinheiten handelt, die Sockelhöhe an das bestehende Bauwerk angepaßt werden.

1.3 Fassaden

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.

1.4 Farbe

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

2 Gestaltung der Dächer

2.1 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Flachdächer sind bei der Neubebauung unzulässig.

2.2 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbestzementplatten.

2.3 Traufe

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

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 1/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

2.5 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, soweit die Dachflächen nicht vom öffentlichen Raum her einsehbar sind und eine Dachneigung von 37° nicht unterschritten wird.

3 Gestaltung der Garagen

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

4 Einfriedigungen

4.1 Für die Grundstücke entlang der Marktstraße und der Hauptstraße sind keine Einfriedigungen zulässig.
Entlang der übrigen Straßen sind Sockel bis 30 cm Höhe zulässig. Diese können auch mit Hecken bis 1,00 m Höhe gegenüber dem Gehweg hinterpflanzt werden.

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

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32

Freiburg, den 25.06.1984

Der Planer

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 8. OKT. 1984

Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 07. DEZ. 1984

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –