TEXT

Bebauungsvorschriften

für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Dautenstein" der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich, der im "Zeichnerischen Teil" abgregrenzt ist, umfaßt

"Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

"Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO

und

"Gemeindebedarfsfläche" für Kindergarten

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und 6 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WR nicht zulässig.

1.1.4 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 nach § 22 Abs. 2 BauNVO

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig 

2.1.2 Nur Hausgruppen zulässig 

2.1.3 Nur Doppelhäuser zulässig. 

2.2 Als Bauweise wird die "abweichende Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesezt. Abweichend von der "offenen Bauweise" ist außer der "offenen Bauweise" noch einseitige Grenzbebauung zulässig. Im "Zeichnerischen Teil" ist festgesetzt, an welche Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Zur anderen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4. Garagen

Garagen (GA und GGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen oder in den Flächen des seitlichen Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken auf der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Stellung gestattet werden.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

5.1 In jedem Grundstück muß mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der Gebäude (§ 73 LBO)

1.1 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (Oberkante Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:

bei I Geschoss	:	3,50 m von OK RFB Erdgeschoß
bei II Geschossen	:	5,80 m von OK RFB Erdgeschoß

1.2 Eingangshöhe

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erd- bzw. Untergeschoß darf maximal 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront.

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

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder ähnlichem Material dürfen nicht verwendet werden.

1.4 Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind stark bunte und grelle Farben zu vermeiden. 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. Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Dacheindeckungsmaterial

Schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Traufe

Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in begrenztem Umfang zulässig. Die Länge darf 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten (gemessen entlang der Traufe).

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen im straßenseitigen Bereich die Höhe von 0,90 m, im Gartenbereich die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Gemeinde Seelbach

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg

Freiburg, den 10.02.1984

Seelbach, den ...8. OKT. 1984..

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

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

Offenburg, den 07. DEZ. 1984

LANDRATSAMT 70 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –