Bebauungsvorschriften

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lützelhard" 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:

"Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen sind Grundstückseinfriedigungen, Müllboxen, Pergolen, Teppichstangen und Sichtschutzwände bis 2,00 m Höhe.

Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 sind zulässig.

1.1.3 Nach § 3 Abs. 4 BauNVO dürfen die Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

1.1.4 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. 7 LBO

b) der Grundflächenzahl (GRZ)
nach § 20 BauNVO

c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)
nach § 20 BauNVO

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

2. Bauweise

2.1 Offene Bauweise o

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig E

2.1.2 Nur Hausgruppen zulässig H

2.2 Abweichende Bauweise

2.2.1 Im Sinne einer offenen Bauweise sind als Wohngebäude nur Einzelhäuser zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Garagen

Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine andere Stellung gestattet werden.

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

Auf jedem Grundstück muß mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

1.1 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von OK Fußboden Erd- bzw. Sockelgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:

Bei zweigeschossigen Gebäuden, die bergseitig eingeschossig in Erscheinung treten	3,75 m
bei zweigeschossigen Gebäuden, die talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten	6,00 m
bei Garagen	2,50 m

1.2 Höhenlage der Gebäude im Gelände

Die Höhe der Gebäude und deren Lage im Gelände ist durch Schnitte und verbindliche Angaben ü. NN nachzuweisen.

1.2.1 Bei den an der Schwarzwaldstraße liegenden Gebäuden und beim ersten, an der Verlängerung des Fliederwegs gelegenen Gebäude darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 30 cm über der Straßenbegrenzungslinie (Bordstein) liegen. Gemessen wird in der Mitte des Grundstückes. Das Gelände zwischen Hauskante und Straße ist bis zur Gehwegoberkante weitgehend aufzufüllen.

1.2.2 Die Oberkante des Fußbodens im Sockelgeschoß bei allen Gebäuden darf an keiner Stelle mehr als 30 cm aus dem umgebenden, gewachsenen Gelände herausragen.

1.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes (außer bei 1.2.1) sind nur in geringem Umfang zulässig.

1.2.4 Die Höhenlage der 3 Reihenhäuser ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen und durch geeignete Schnitte und Ansichten exakt nachzuweisen.

1.3 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassade herzustellen.

1.4 Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude ist vom beigefügten Farbleitplan auszugehen.

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.
Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.
Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Dacheindeckungsmaterial

Für die Dacheindeckung sollten naturrote Ziegel verwendet werden.
Nicht gewünscht sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbestzementplatten.

2.3 Traufe

Die Dachtraufen sollten als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne ausgebildet werden.

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Garagen

Die Garagen sind entweder in den Hausbaukörper voll zu integrieren oder unter die Dachfläche des Hauses mit einzubeziehen oder zumindest mit einem Satteldach auszustatten. Bergseits gelegene Garagen sind in den Hang einzubauen.
Das flache Dach ist zu begrünen.

4. Einfriedigungen

Bei den talseits gelegenen Grundstücken sind Sockel aus Beton oder Naturstein bis 20 cm Höhe zulässig.
Hecken dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Die bergseits gelegenen Grundstücke mit Stütz- oder Sockelmauern dürfen außer Sträuchern und Hecken keine weitere Einfriedigungen nach der Straße enthalten.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32

Gemeinde Seelbach

Freiburg, den .....

Seelbach, den 15. MRZ. 1982

.....

Der Planer

GEMEINDE SEELBACH

.....

Der Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. [illegible] 1 der
2. DVO der Landesregierung.
Offenburg den 21. 5. 1982
Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

LANDRATSAMT 10 10 ORTENAUKREIS