Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Tretenhof" - Teil A Abschnitt II - der Gemeinde Seelbach (Ortenaukreis)

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.60 (BGBl. I S.341). – der Fassung
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGB. I S.1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S.21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S.208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 06. April 1964 (Ges.Bl. S.151), in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S.351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S.129). – der Fassung

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt
   Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO,
   Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1,Ziff.3 BBauG,
   Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff.8 BBauG.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind zulässig (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zulässig. Es wird auf die Eintragungen im Planteil verwiesen.

§ 3 Reihe

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14, Abs.1 BauNVO - außer Gebäude gem. § 2, Abs.2 LBO - sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind zulässig.

§ 4

Sichtflächen

An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen (Sichtdreiecken) ist auf Dauer jede Nutzung (Zäune, Anpflanzungen, parkende Fahrzeuge usw.) unzulässig, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante einer Gemeindestraße überschreitet.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
   a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
   b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
   c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO,
   d) der eingetragenen Baugrenzen.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

3. Die Vorschriften der BauNVO und der LBO bleiben unberührt.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" (o) nach § 22, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs.2 BauNVO).

3. Alle Festsetzungen über Bauweise, Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind den Planeintragungen zu entnehmen. Soweit keine Firstrichtungen festgesetzt sind, dürfen sie beliebig parallel zu den Baugrenzen angeordnet werden.

§ 7

Grenzabstände

In Abweichung von § 7 LBO werden gem. § 111 LBO die seitlichen Grenzabstände auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude über NN ist in den beigefügten Geländeschnitten mit Höhenangaben und im Höhenplan verbindlich festgelegt.
2. Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m, mit talseits ausgebautem Untergeschoß 6,25 m betragen.
   Die Gebäudehöhe wird gerechnet vom Erdgeschoß - bzw.Untergeschoß - Fußbodenhöhe bis Schnittpunkt Sparren/Außenmauerwerk.
3. Soweit in den Sockelhöhenplänen - Querschnitte - auf den Grundstücken westlich der Planstraße eine versetzte Geschoßbauweise vorgesehen ist, muß diese zur besseren Geländegestaltung eingehalten werden. Alternativ hierzu sind andere Lösungen möglich, wobei die vorgegebenen Höhen einzuhalten sind. In diesem Falle sind dem Bauantrag genaue Querschnitte mit Höhenangaben beizufügen.
4. Die sichtbare Sockelhöhe bergseits sowie bei ausgebautem Untergeschoß darf nicht mehr als 0,35 m, von Erdgeschoß- oder Untergeschoß - Fußbodenhöhe gerechnet, betragen.
5. Dachgauben sind nicht zulässig; Negativgauben sind erlaubt.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme zu behandeln.

§ 10

Geländegestaltung

1. Bei der Geländegestaltung sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
2. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur wie in den Sockelhöhenplänen - Querschnitte - aufgezeigt, vorgenommen werden.

§ 11

Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind an der Straßenfront zugelassen:
Massive Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe oder
Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Gesamthöhe.
Seitliche und hintere Zäune sind bis 1,20 m mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Stacheldraht ist nicht erlaubt.

§ 12

Pflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück sind zwei großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Linde,Ahorn, Ulme, Birke, hochstämmige Obstbäume).

§ 13

Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Garagen oder Stellplätze vorgeschrieben.

Garagen können in das Hauptgebäude eingebaut, unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen, an das Hauptgebäude angebaut und an der Grundstücksgrenze senkrecht oder parallel zur Straße errichtet werden. Garagen dürfen, in der Einfahrt gemessen, die Höhe von 2,80 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Vor den Garagen ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,50 m anzuordnen, bergseits genügen 5,0 m. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgegrenzt werden.

Kellergaragen sind nur bergseits ohne Tiefeinfahrt zulässig.

Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement usw. sind nicht gestattet.

§ 14

Kanalisation

Die gesamten Abwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten.

§ 15

Bauvorlagen

Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde sind im Einzelfall berechtigt, zu den vorgeschriebenen Planvorlagen Lattengerüste, Modelle oder Fotomontagen zu verlagen.

Freiburg i.Br., den 12. Jan. 1977 Seelbach, den 12. Jan. 1977

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 6, TEL. 79714

Der Planer

GEMEINDE SEELBACH

Der Bürgermeister