Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Ortskern Nord" in 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:

- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstücksbereich 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. 7 LBO.

   Es bedeutet:

   I + D: 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares Dachgeschoß

b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

c) der Geschoßflächenzahl (GRZ) nach § 20 BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

2. Bauweise

2.1 Offene Bauweise o

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig 

2.1.2 Nur Hausgruppen zulässig 

2.2 Geschlossene Bauweise g

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

2.3 Abweichende Bauweise a

Abweichend von der offenen Bauweise können die Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. In diesem Rahmen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und auch Hausgruppen möglich.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Flächen des seitlichen Grenzabstands zu den Nachbargrundstücken auf der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem noch in den Flächen zwischen Gebäude und Straße zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann auch eine andere Stellung zugelassen werden.

5. Planzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Bei jedem Neubauvorhaben ist auf dem Grundstück ein großkroniger einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

1.1 Kniestockhöhe:

Die Höhe des Kniestocks darf, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung maximal betragen:

bei 1 Vollgeschoß : 80 cm

bei 2 Vollgeschossen: 40 cm

Gemessen wird zwischen dem Schnittpunkt Mauerwerk außen mit Unterkante Sparren und der Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoß.

1.2 Sockelhöhen

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront. Bei Eckgrundstücken mit unterschiedlicher Höhenlage der aufeinandertreffenden Straßen ist gegebenenfalls die Sockelhöhe entsprechend abzutreppen.

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

Entlang der Hauptstraße sind keine Einfriedigungen zulässig.

Entlang der Christian-Himmelsbach-Straße, der Poststraße und der Eisenbahnstraße sind Sockel bis 30 cm Höhe zulässig. Diese können auch mit Hecken bis 1,00 m Höhe gegenüber dem Gehweg hinterpflanzt werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg

Freiburg, den 28.11.1983

.....

Der Planer

Gemeinde Seelbach

Seelbach, den 20. Feb. 1984

GEMEINDE SEELBACH

.....

Der Bürgermeister

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

Offenburg, den 10. APR. 1984

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –