Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Langackern - Erweiterung" in Seelbach/Lahr.

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429 BauNVO).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).

4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).

5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126, Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete wird wie folgt festgesetzt:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) beiderseites des Strassenzuges C - D - E

b) Reines Wohngebiet (WR) das übrige Baugebiet.

Die einzelnen Gebiete sind im Gestaltungsplan noch näher bezeichnet.

§ 2
Ausnahmen.

Soweit in den einzelnen Baugebieten anach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können,

./.

sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben-und Versorgungsanlagen.

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung.

§ 4

Allgemeines.

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung.

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

)3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden derart, dass, falls die Geländeverhältnisse eine gute Einfügung des Baukörpers in das Gesamtbild gestatten, bergseitig auch zwei Vollgeschosse gestattet werden können. Dabei soll in der Regel der Höhenunterschied der Traufe gegenüber dem Nachbargebäude nicht mehr als 1,2o m betragen.

(4) Für die Reihenhaus-Gebäudegruppe wird zweigeschossige Bauweise zwingend festgelegt.

./.

§ 6

Bauweise.

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22, Abs. 2 BauNOV.

(3) Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstriefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,60 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten.

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mindestens 11,oo m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 35,oo m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

./.

(2) die höchstzulässige Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände ist im Geländequerschnitt des Bebauungsplanes eingetragen und darf bis zur Traufe betragen:

bei bergseitig eingeschossig	4,oo m
bei talseitig zweigeschossig	6,2o m
bei berg- und talseitig zweigeschossig je	6,2o m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältniss zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnung sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 30° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(7) Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgruppen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10
Nebengebäude und Garagen.

(1) Die Nebengebäude (bei allgemeinem Wohngebiet) sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,oo m betragen.
(4) Wo sonstige Nebengebäude errichtet werden, sollen die Garagen in diesen untergebracht werden. Im übrigen sollen die Garagen in der Regel die im Gestaltungsplan eingezeichnete Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen

kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine andere Stellung gestattet werden.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 12

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Lahr über Bebauungsvorschriften von 11. Sept. 1963 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.

Seelbach, den 5. Juli 1963

Der Bürgermeister:

GEMEINDE SEELBACH

Genehmigt

Lahr, den 11. Sep. 1963

Landratsamt

- Staatliche Verwaltung -

I. V.

LANDRATSAMT LAHR