FASSUNG 2
ANLAGE 2
BLATT 1-5

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TRETENHOF SÜD" DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:

   Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO
   mit Zweckbestimmung "Ferienpension mit
   Reitanlage und sonstiger, untergeordneter Tierhaltung"

   private Grünflächen nach § 9, Abs.1, Ziff. 15 BauGB.

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

In dem 20 m breiten, von jeder Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der Landesstraße dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

   a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 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. Der Einschrieb "D" bei der Zahl der Vollgeschosse bezeichnet die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum.

4. Ein Vollgeschoß darf das Maß von 4,0 m (von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Decke) nicht überschreiten.

§ 4

Bauweise

1. Als Bauweise wird innerhalb der "offenen Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

   Zulässig sind nur Einzelhäuser: **E**

2. Die Gebäudestellung hat parallel zu den Baugrenzen zu erfolgen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

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

III. Baugestaltung

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude und der beabsichtigten Geländeveränderungen ist im Bauantrag durch Schnitte nachzuweisen.

2. Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m betragen. Sie rechnet sich ab Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachhaut Außenmauerwerk.

3. Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Summe aller Dacheinschnitte und Gaupen darf 50 % der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

§ 7

Einfriedigungen

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

§ 8

Pflanzgebot

Auf den im "Zeichnerischen Teil" mit Pflanzgebot Obstwiese ausgewiesenen Flächen sind 30 Obstbäume (lokaltypische Sorten) als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten. Abgängige, überalterte Bäume sind als Lebensraum für Insekten und Vögel zu erhalten.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Unter den Obstbäumen ist durch Verzicht auf Düngung eine Magerwiese anzulegen. Die Mahd ist maximal zweimal pro Jahr durchzuführen (Juni/September).

§ 9

Befestigte Flächen

Befestigte Flächen auf dem Grundstück (Zufahrten, Zugänge, Hofflächen) dürfen nur in wasserdurchlässiger Form (Pflaster mit Fuge, wassergebundene Decke, u.ä.) hergestellt werden.

§ 10

Dachwässer

Das Regenwasser aus den Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Gartenbewässserung zu nutzen oder zu versickern.

IV Vorkehrungen zum Lärmschutz

§ 11

1. In dem im "Zeichnerischen Teil" mit Lärmpegelbereich IV bezeichneten Bereich (Abstand vom Fahrbahnrand der L 102 unter 29 m) ist für die**auf die Landesstraße hin orientierten Fassaden** die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten:

   Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, u.ä. : R'w,res 40 dB

   Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefe min. 4,5 m, Fensteranteil an Außenfläche max. 40 %) ist eine Schalldämmung

für Außenwände von R'w = 45 dB
für Fenster von R'w = 35 dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 210 kg/qm übersteigt.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum und umlaufenden, weichfedernden Falzdichtung) ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn die Gesamtglasdicke mind. 10 mm beträgt.

2. In dem im "Zeichnerischen Teil" mit Lärmpegelbereich III bezeichneten Bereich (Abstand vom Fahrbahnrand der L 102 zwischen 29 und 70 m) ist für die **auf die Landesstraße hin orientierten Fassaden** die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, u.ä. : R'w,res 35 dB

Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefe mind. 4,5 m, Fensteranteil an Außenfläche max. 30 %) ist eine Schalldämmung

für Außenwände von R'w = 35 dB
für Fenster von R'w = 32 dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 90 kg/qm übersteigt. Dies ist für alle nichttransparenten, massiven Bauteile der Fall.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum und umlaufenden, weichfedernden Falzdichtung) ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn die Gesamtglasdicke mind. 8 mm beträgt.

3. Bei entsprechendem rechnerischen Nachweis können die unter Ziffer 1 und 2 genannten Anforderungen für die seitlichen Fassaden reduziert werden. Bei der Berechnung ist von einer Minderung von 3 dB(A) durch die Abschirmwirkung des Gebäudes selbst für die im Schallschatten liegende Fassade auszugehen.

4. Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume - insbesondere die Schlafräume - auf den der L102 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. nach dorthin zu orientieren.

Freiburg, den 04.10.1995

Dietrich

.....

Der Planer

Seelbach, den 05. Dez. 1995

.....

Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

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

Offenburg, den 29. MRZ. 1996

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –