

Stand: 19.10.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Seelbach**  
**Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Ortskern Nord, 4. Änderung“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan

### "Ortskern Nord" in Seelbach (Ortenaukreis) vom 20.02.1984

ergänzt durch die 4. Änderung im Pkt. A2.1.3, B2.1 und B2.4 sowie B4  
vom 19.10.2015

## 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. 5 LBO.  
Es bedeutet:  
I+D: 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares Dachgeschoß
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) 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



- 2.1.3 Nur Einzelhäuser und 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. Pflanzgebot (§ 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 aufeinander treffenden Straßen ist gegebenenfalls die Sockelhöhe entsprechend abzutreten.

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 ähnlichen 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, gegeneinander versetzte Pultdächer und Flachdächer.

Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

Firstrichtung und Dachneigung sind im „Zeichnerischen Teil“ angegeben.

### **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 2/3 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.

## **4. Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.