

Textteil des Bebauungsplanes der
Gemeinde S e e l b a c h , Kreis Lahr,
zum Gestaltungs- bzw. Straßenfluchtenplan und
Baufluchtenplan vom 1.8.1960 für das Baugebiet
"Pfarracker".

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebietes

In dem Baugebiet "Pfarracker" sollen in der Regel - abgesehen von kleinen Nebengebäuden - (vgl. § 5) und den als Industriegelände bezeichneten Grundstücken - nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht gestattet. Für Gewerbebetriebe ist das im Gestaltungsplan gelb umrandete Industriegelände vorgesehen.

< § 2

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 25 % der Grundstücksfläche betragen.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
- (2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,60 m betragen.
- (4) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7,20 m nicht unterschreiten.
- (5) Die Aufteilung und Gestaltung des Industriegeländes soll im Einzelfall nach Bedarf im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Seelbach und der Baupolizeibehörde geregelt werden.

§.4

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,30 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei zweigeschossigen Bauten bergseitig nicht mehr als 0,30 m, talseitig nicht mehr als 0,80 m, bei eingeschossigen Bauten bergseitig nicht mehr als 0,60 m und talseitig nicht mehr als 1,00 m betragen.
- (4) An - und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten, Fensterlose Hauswände sind nicht gestattet.
- (6) Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht weniger als 15° und nicht mehr als 35° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht weniger als 15° und nicht mehr als 30° . Für die Dachdeckung dürfen bei Wohngebäuden nur engobierte Ziegel verwendet werden. Für die Industriegebäude können auch dunkelrot oder dunkelbraun engobierte Well-Eternitplatten zugelassen werden.
- (7) Die Ausführung eines Kniestocks ist untersagt.
- (8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist im Dachraum nur der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite gestattet. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten.
- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5

Garagen (Nebengebäude)

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. In der Regel sollen sie mit dem Hauptgebäude geplant werden.

- (2) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes errichtet werden.
- (3) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Firsthöhe darf höchstens 4,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Bei Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden, wenn es architektonisch besser ist.
- (4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S.219).

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallende Farben dürfen ohne besondere Genehmigung nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizei kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 7

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
- oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) bzw. Eisengitter mit Heckenhinterpflanzung.
- Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m, gemessen am Straßenrand oder Gehweg, nicht überschreiten.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude -nach Möglichkeit- als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 9

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in vereinfachte Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Sobald die zentrale Kläranlage errichtet ist, sind die Abwässer unmittelbar an das Ortskanalnetz anzuschließen.

(2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 10

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei Lichtbilder der anschließenden Nachbarhäuser verlangen.

§ 11

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2, Buchstabe d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

Die Polizeiverordnung des Landratsamts Lahr wird nach^{richtlich} ~~dem~~ in den Textteil als Bauvorschrift übernommen.

ooo

Seelbach, den 15. August 1962

DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]



Genehmigt

Lahr, den 25. Juni 1963

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -

[Handwritten signature]

Grundstücks-Eigentümerverzeichnis zum Teilbebauungs-
plan "Pfarracker" der Gemeinde Seelbach Kr. Lahr

lfd. Nr.	Lgb.Nr.	Name des Eigentümers	Wohnort und Straße	Größe ha ar qm	Bemerkungen
1	563	Bernhard Himmelsbach, Landwirt	Seelbach, Hauptstraße	9,92	
2	563/1	"Neue Heimat"	Offenburg, Hans-Thoma-Weg 7	4,85	
3	563/2	"Neue Heimat"	Offenburg, Hans-Thoma-Weg 7	4,98	
4	563/3	"Neue Heimat"	Offenburg Hans-Thoma-Weg 7	5,54	
5	562	Franz Vögele, Friseurmeister	Seelbach, Hauptstraße	8,04	
6	562/1	Ehel. Erwin Faist,	Seelbach, Lauenbergstraße	9,56	
7	562/2	Wilhelm Fischer	Seelbach, Lauenbergstraße	10,18	
8	1034/5	Gemeinde Seelbach	Seelbach Essen/Ruhr	42,13	
9	550	Ehel. Hermann Wiesenberg	Schäferstraße Seelbach,	13,95	
10	555	Josef Stölker, Landwirt	Hauptstraße	24,44	
11	546	Gemeinde Seelbach	Seelbach	7,96	
12	547/1	Anna Himmelsbach, Haustochter	Meersburg/Bodensee	8,61	
13	547/2	Anna Himmelsbach, Haustochter	Meersburg/Bodensee	8,61	
14	547	Anna Himmelsbach, Haustochter	Meersburg/Bodensee Seelbach,	8,61	
15	548	Sofie Welle geb. Gutmann	Tretenhofstraße Seelbach,	15,56	
16	549	Josef Stölker, Landwirt	Hauptstraße	15,97	
17	545	Gemeinde Seelbach	Seelbach	11,26	
18	552	Christian Dahlinger	Lahr/Schwarzwald	31,16	
19	551/2	Burger Söhne	Emmendingen	37,94	
20	551/3	Gemeinde Seelbach	Seelbach	9,32	
21	545/3	Georg Hartmann, Sattler	Seelbach, Hauptstraße	3,60	
22	562/3	Gemeinde Seelbach	Seelbach	7,62	

LD. Nr.	Lgb.Nr.	Name des Eigentümers	Wohnort und Straße	Größe	Bemerk
23	514	Artur Rösch, Mechaniker	Seelbach, Steinbachstr. 17	46,57 ar	
24	515	Christ Anton, Zigarrenm.	Seelbach, Steinbachstr.6	5,24 ar	
25	539	Reinhard Güntert, Landwirt	Seelbach, Haupt- straße	43,65 ar	
26	540	Hilda Krämer geb. Himmels- bach	Seelbach, Geroldseckerstr.2	10,75 ar	
27	541	Hermann Schöttgen, Schuhmacher	Seelbach, Haupt- straße	10,38 ar	
28	542	Monika Breig geb. Osch- wald	Seelbach, Hauptstraße	13,67 ar	
29	543	Theresia Schäfer, Fabrik- arbeiterin	Seelbach, Hauptstraße	13,17 ar	
30	<u>545</u> 1	Ewalda Siefert, Stumpen- macherin	Seelbach, Hauptstraße	11,32 ar	
31	551	Bernhard Meßner, Landwirt	Seelbach Bahnhofstr. 6	17,12 ar	
32	<u>551</u> 1	Hermann Schöttgen, Schuh- macher	Seelbach, Hauptstraße	43,06 ar	
33	553	Richard Himmelsbach, kaufm. Angestellter	Seelbach, Steingraben	8,53 ar	
34	554	Gemeinde Seelbach	Seelbach	11,72 ar	
35	556	Bernhard Himmelsbach I, Landwirt	Seelbach, Hauptstraße	38,61 ar	
36	557	Frieda Riehle geb. Meßner	Seelbach, Ludw.Auerbach-Str.	24,75 ar	
37	<u>564</u> 1	Karl Disch, Hilfsarbeiter	Seelbach, Hildastraße	4,13 ar	
38	<u>564</u> 2	Ludwig Fautz, Drechsler- meister	Seelbach, Hildastraße	3,02 ar	
39	565	Anton Christ, Zigarren- arbeiter	Seelbach, Steinbachstr. 6	8,86 ar	
40	569	Otto Himmelsbach, Landwirt	Seelbach, Hauptstraße	7,73 ar	
41	570	Otto Himmelsbach, Landwirt	Seelbach, Hauptstraße	8,06 ar	

Genehmigt



Laahr, den 25. Juni 1963

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
I. V.

[Handwritten signature]