**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"TRETENHOF TEIL B" DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS,
VOM 21.09.1992 SE-B6**

BauNVO 90, LBO 83

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

1.2.1 Einrichtungen und Nebenanlagen für Kleintierhaltung nach § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen, ausgenommen Hundehütten.

1.2.2 Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Sie sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

1.2.3 Nebengebäude, die der Versorgung dienen (§ 14(2) BauNVO) sind abweichend von Ziffer 1.2.2 auch innerhalb der Fläche für Garagen zulässig.

1.3 Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

1.3.1 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf die in den beigefügten Schnitten angegebenen Höhen über NN nicht übersteigen.

Für die talseits (westlich) der zugehörigen Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude wird bei Ausbildung von versetzten Geschossen für die straßenseitige (östliche) Ebene eine Überschreitung der angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhe um maximal 1,4 m zugelassen.

1.3.2 Die Traufhöhe darf 3,8 m nicht übersteigen.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

Für die talseits (westlich) der zugehörigen Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude wird für die straßenseitige (östliche) Gebäudeseite abweichend eine Traufhöhe von 2,8 m über Straßenmitte - gemessen in Gebäudemitte - zugelassen.

1.3.3 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m übersteigen.

1.3.4 Der Kniestock darf, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens, im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Sparren, eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.

Erfolgt der Zugang bei talseitigen (westlichen) Gebäuden in steiler Hanglage im Dachgeschoß, gilt die Kniestockhöhe nur talseits.

1.4 Garagen und Stellplätze

1.4.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" mit GA gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Garagen und überdeckte Stellplätze sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Darüber hinaus sind je Grundstück maximal 2 Garagen oder eine Doppelgarage wie folgt zugelassen:

Talseits der Erschließungsstraße zwischen Straße und Gebäude, sofern die Garage über die Längsseite des Gebäudes nicht hervortritt.

Bergseits der Erschliessungsstraße, sofern sie überwiegend unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen und ein begrüntes Flachdach aufweisen.

1.4.3 Die vorstehend unter Ziffer 1.4.2 genannten Festsetzungen gelten nicht für den westlichen Planbereich - Schnitte 12-20 und 24-26 sowie die bestehende Bebauung an der Landesstraße 102 - hier gilt folgendes:

Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder eine Doppelgarage in Form von selbständigen Baukörpern zulässig. Sind darüber hinaus weitere notwendige Stellplätze erforderlich, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von Stellplätzen auszuweisen.

1.4.4 Soweit sich aus Ziff. 1.4.1 keine höheren Abstände ergeben, muß der Abstand von Garagen oder überdeckten Stellplätzen mindestens 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen.

1.4.5 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

1.4.6 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen sind zulässig, sofern dies zur Einhaltung der Bestimmungen der LBO über die Höhe von Grenzgaragen erforderlich ist. Die Dachneigung darf jedoch 20° nicht unterschreiten. Für begrünte Hanggaragen sind darüber hinaus Flachdächer zugelassen.

1.4.7 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Vorstehende Festsetzung gilt analog für die Angrenzung zwischen Garagen und Nebenanlagen wie z.B. Umspannstationen u.ä.

1.4.8 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen und für Doppelhäuser maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur - Reduzierung der Flächenversiegelung

1.7.1 Die Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen mit Rasenfuge oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

1.7.2 Für Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen gilt 1.7.1 sinngemäß. Ausgenommen hiervon sind Rampenbereiche, der Gebäudehauptzugang und Bereiche mit häufigem Wendeverkehr. Für diese Bereiche gilt die vorstehende Festsetzung als Empfehlung.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.8.1 Die im "Zeichnerischen Teil" mit "lr1" näher gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind mit Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung einer Hangunterleitung, um die ordnungsgemäße rückstausichere Entwässerung der Untergeschosse der anliegenden Gebäude zu sichern.

1.8.2 Die im "Zeichnerischen Teil" mit "lr2" näher gekennzeichneten Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, sind mit Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung einer Drainageleitung im Verlauf einer Sickermulde, um Oberflächenwasser aus den östlichen Hangzonen ordnungsgemäß ableiten zu können.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen - Kanalisation

1.9.1 Die Drainageleitungen der Einzelgebäude und ggf. des Grundstücks sind zwingend an den Drainsammelkanal anzuschließen.

1.9.2 Die am Ortsrand des Plangebietes im Bereich des im Zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechtes "lr2" gelegene Sickermulde ist zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

1.10 Vorkehrungen zum Lärmschutz

1.10.1 In dem im Zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich II bezeichneten Bereich (Abstand von der Fahrbahnachse der Landesstraße 102 zwischen 35 m und 75 m) ist für die auf die Landesstraße 102 orientierten Fassaden die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.	:	R'w,res	30 dB

1.10.2 In dem im Zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III bezeichneten Bereich (Abstand von der Fahrbahnachse der Landesstraße 102 unter 35 m) ist für die auf die Landesstraße 102 orientierten Fassaden die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

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

1.10.3 Bei entsprechendem Nachweis können die unter Ziffer 1.10.1 bzw. 1.10.2 aufgeführten Anforderungen durch entsprechende Schallschirme oder vergleichbare Maßnahmen ersetzt werden.

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

1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.11.1 In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,00 m abgewichen werden.

1.11.2 Auf jedem Flurstück ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche je ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Alternativ kann dabei anstelle von 2 mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen eine großkroniger, einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Mindestens 1 Laubbaum ist hiervon talseits zwischen westlicher Grundstücksgrenze und westlicher Gebäudeflucht anzuordnen, ausgenommen Vorgartenbereiche von weniger als 10 m Tiefe.

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

1.13 Dächer

1.13.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen. Für Hanggaragen sind darüber hinaus im Rahmen der Bestimmungen zu Ziffer 1.4.6 begrünte Flachdächer zulässig.

1.13.2 Die Dachneigung für Satteldächer ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ergänzend gilt für Garagen Ziffer 1.4.6. Für Doppelhäuser und Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

1.13.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

Ergänzend werden begrünte Dächer zugelassen. Für Doppelhäuser und Garagengruppen, jedoch nur dann, wenn eine einheitliche Ausführung der Gebäudegruppe gewährleistet ist.

1.13.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

1.14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 2 m begrenzt.

1.15 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kunstverglasungen an Tür- und Fensteröffnungen.

1.16 Einfriedigungen

1.16.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind bis maximal 0,6 m Höhe wie folgt zulässig:

a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
b) Holzzaun in senkrechter Gliederung

1.16.2 Hinter dem Vorgartenbereich sind straßenseits zulässig:
a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen

1.16.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,25 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

1.17 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

1.18 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

1.19 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0.2 m² und nur nicht selbstleuchtend zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

2.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bürgermeisteramt erfragt werden.

2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

2.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

2.2.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.
Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammelnwassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, ddVLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2.3 Altlasten

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Altlasten vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemmissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.4 Bodenschutz

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

2.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

2.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

2.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

2.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

2.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

2.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.5 Denkmalschutz

2.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 21.09.1992 Seelbach, den 21.09.1992

....

Der Planer Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom

21. Sep. 1992

Offenburg, den 25. NOV. 1992

Landratsamt Ortenaukreis

LANDRATSAMT 89 89 ORTENAUKREIS