

# Gemeinde Selbach



- ERLÄUTERUNGEN:**
- Neue Bebauung, eingeschossig  
Dachneigung 20-32°
  - Garagen
  - WA  
Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung
  - Straßenverkehrsflächen
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Fläche des bestehenden Friedhofs
  - Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - Eingeschossige Bauweise, zwingend
  - GRZ  
Grundflächenzahl = 0,25 u. 0,30 (0,20)
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - Planungsgebietsgrenze

**GEPLANT:**  
Karlsruhe, den 29. 11. 1967  
Dipl. Ing. R. King u. Dipl. Ing. L. Weber  
Ing. Büro für Städtebau und Tiefbau



**AUFGESTELLT:**  
Nach § 2 Abs. 1 BBau G vom 23. 6. 60.  
durch Beschluß des  
Gemeinderats von  
Selbach, den  
Der Bürgermeister:

*W. Schmidt*

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:**  
Nach § 2 Abs. 6 BBau G vom 23. 6. 60.  
in der Zeit  
vom 2. 12. 68 bis 5. 1. 69  
die ortsübliche Bekanntmachung  
erfolgte am 2. 12. 68  
Der Bürgermeister:

*W. Schmidt*

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:**  
Nach § 10 BBau G vom 23. 6. 60.  
in Verbindung mit § 39 Abs. 2 Nr. 3 GO  
am 18. 12. 68  
Selbach, den 18. 12. 68  
Der Bürgermeister:

*W. Schmidt*

**GENEHMIGT:**  
Nach § 11 BBau G vom 23. 6. 60.  
10. 12. 68  
L.A. Rosch  
Der Bürgermeister:

**RECHTSKRÄFTIG:**  
Nach § 12 BBau G vom 23. 6. 60.  
Durch Bekanntmachung  
vom 12. 12. 1968  
öffentlich ausgelegt  
vom 11. 12. 68 bis 1. 1. 69  
Selbach, den 29. 11. 68 - 29. 12. 68  
Der Bürgermeister:

*W. Schmidt*

**Straßen- und Baulinienplan  
Gewann „EBEN“**

Maßstab	1:1000	Datum	Karlsruhe, den 29. 11. 1967
Entwurf		Name	
Gezeichnet			
Geprüft			
Freigegeben			

Herstellung Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
- Außenstelle Karlsruhe - gestaltet  
1967

Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung der Landesvermessungsämter Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe - gestattet.

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Eben" der Gemeinde Selbach.

### A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.I.S.429) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S. 21).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

### B. Festsetzungen

#### I. Art der Baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

##### § 2

##### Ausnahmen

Ausnahmsweise können landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

##### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.  
Zahl der Vollgeschosse: 1  
Grundflächenzahl: 0,20 bis 0,30
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Bau- grenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### § 8

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen wird gem. § 7 und § 8 der LBO festgelegt.

#### IV. Baugestaltung

##### § 9

#### Gestaltung der Bauten

- 1) Zulässig sind nur Einzelwohnhäuser, keine Doppelhäuser zweier benachbarter Grundstücke.
- 2) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- 3) Die Höhe der Gebäude, gemessen in Gebäudemitte, darf von der festgelegten natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe höchstens 3,60 m betragen.
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude (OK fertiger Erdgeschoßfußboden in Gebäudemitte) nördlich der Straße "An den Badäckern" darf höchstens 0,60 m unter bzw. über Straßenoberkante liegen. Die jeweiligen Straßenhöhen sind beiliegendem Längenschnitt und Querprofil zu entnehmen. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK fertiger Erdgeschoßfußboden in Gebäudemitte) südlich der Straße "An den Badäckern" darf von der natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche nicht mehr als 0,60 m betragen.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Die Gebäude dürfen talseits nicht mit mehr als 2 Vollgeschossen bzw. einem Voll- und einem anrechenbaren Geschoß in Erscheinung treten.
- 7) Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20 - 32 °
- 8) Ein Kniestock bis 0,30 m Höhe ist zulässig.
- 9) Als Dachneigung sollen engobierte Dachziegel verwendet werden.
- 10) Bei Hauptgebäuden 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

##### § 10

#### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Sie können entweder als Anbau an das Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen oder freistehend als Doppelgebäude zweier benachbarter Grundstücke vorgesehen werden. Ihre Grundfläche darf 30 qm nicht überschreiten.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig mit flachgeneigtem Dach (Satteldach, Kniestock bis 0,30 m) erstellt werden. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht übersteigen. Das Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.

- 3) Garagen sollen nach Maßgabe des Straßen- und Baulinienplanes mit Flachdach erstellt werden. Der Stauraum wurde mit 5 m festgelegt.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach der Kreisbau-satzung.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durch-zuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhält-nisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze ver-wendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.