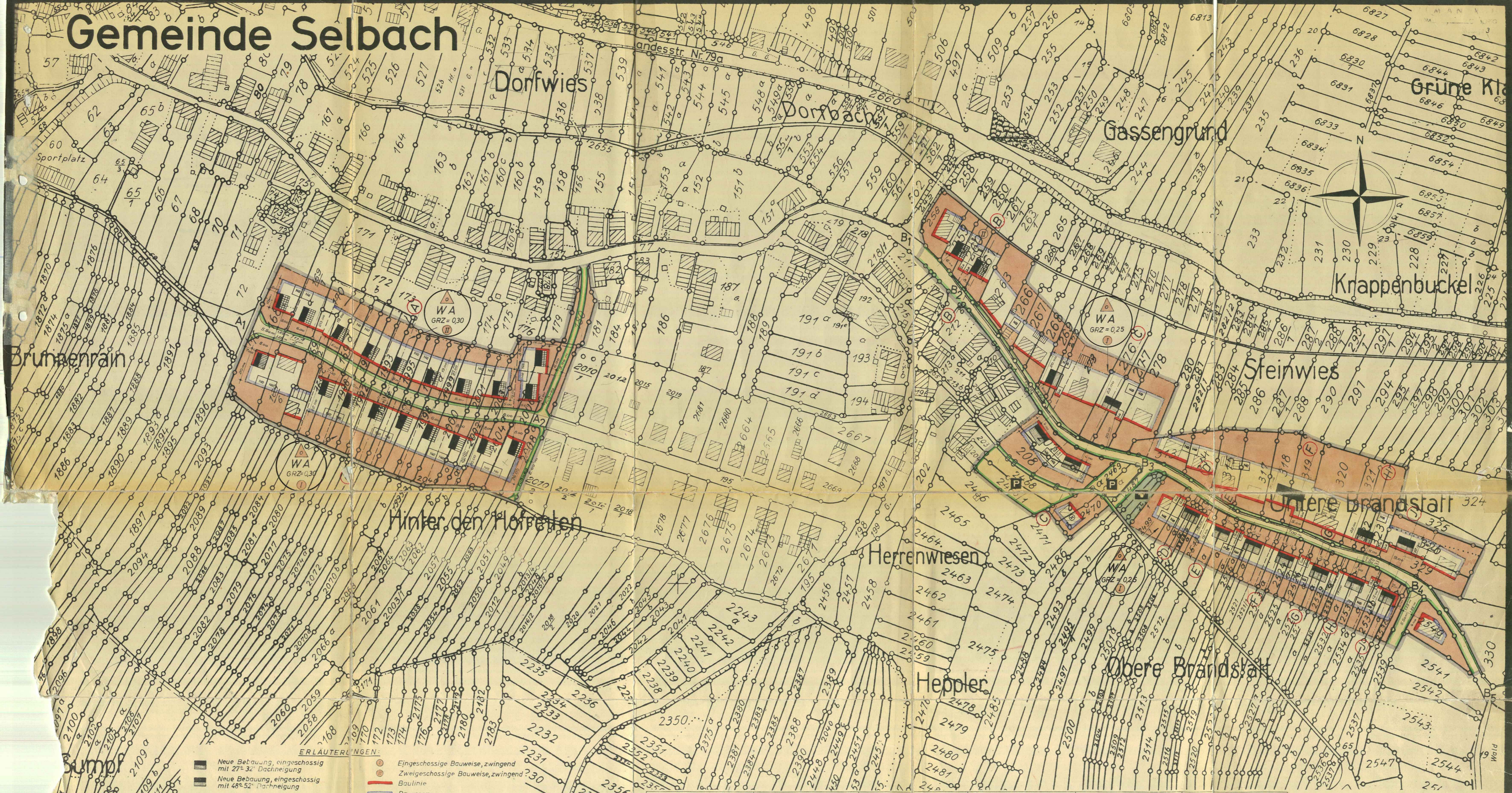


Gemeinde Selbach



- ERLAUTERUNGEN:**
- Neue Bebauung, eingeschossig mit 27° 32' Dachneigung
 - Neue Bebauung, eingeschossig mit 48° 52' Dachneigung
 - Neue Bebauung, zweigeschossig mit 27° 32' Dachneigung
 - Nebengebäude
 - Garagen
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 d. BauNVO
 - Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkflächen
 - Spielplatz
 - Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhauser zulässig
 - GRZ Grundflächenzahl
 - Eingeschossige Bauweise, zwingend
 - Zweigeschossige Bauweise, zwingend
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Planungsbegrenzung

<p>GEPLANT: Nach § 2 Abs. 1 B. BauG vom 23.6.60 durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.6.66 Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau Dipl.-Ing. ROLF KING und Dipl.-Ing. LOTHAR WEBER 75 KARLSRUHE</p>	<p>AUFGESTELLT: Nach § 2 Abs. 1 B. BauG vom 23.6.60 durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.6.66 Der Bürgermeister</p>	<p>ÖFFENTLICH AUFGELEGEN: Nach § 2 Abs. 1 B. BauG vom 23.6.60 in Verbindung mit § 38 Abs. 2 Nr. 3 GG vom 15.10.1966 die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.9.1966 Der Bürgermeister</p>	<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN: Nach § 10 B. BauG vom 23.6.60 in Verbindung mit § 38 Abs. 2 Nr. 3 GG am 16. Februar 1967 Selbach, den 16.2.67 Der Bürgermeister</p>	<p>GENEHMIGT: Nach § 11 B. BauG vom 23.6.60 LA KATZ 29.6.67 Prof. Jentel</p>	<p>RECHTSKRÄFTIG: Nach § 12 B. BauG vom 23.6.60 durch Bekanntmachung vom 6.7.67 öffentlich ausgelegt vom 6.7. bis 24.7.67 Selbach, den 6.7.67 Der Bürgermeister: 7.8.67 LA Katz Prof. Jentel</p>	<p>Straßen- u. Baulinienplan Gewann: „Hinter den Hofreuten“ und „Untere Brandstatt“ 1:1000 den 23.9.1966</p>
---	--	--	---	---	---	--

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Ost" für die Gewanne: "Hinter den Hofreiten" -
"Untere Brandstatt" der Gemeinde Selbach.

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 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. S. 429) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (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" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2) Gartenbaubetriebe
- 3) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 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.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und die 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 Baugrenzen 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 richtet sich nach der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig verzogenen Gelände auf der Talseite bis zur Traufe im Höchsthalle betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist niedrig zu halten; sie darf im Höchsthalle vom fertig verzogenen Gelände auf der Talseite 1,00 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Geschoß mehr als im Straßen- und Baulinienplan vorgesehen (jedoch nur als Untergeschoß) in Erscheinung treten.
Für die Berechnung der Vollgeschosse ist die LBO zugrunde zu legen.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Gebäude mit steilem Dach 48° bis 52°, für ein- und zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach 27° bis 32°.
- 8) Für die Dachdeckung sollen engobierte Dachziegel verwendet werden.

- 9) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ein Kniestock bis zu 0,30 m Höhe, soweit die unter 2 angeführten Höhen nicht überschritten werden.
- 10) Im Dachraum dürfen Wohnungen nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach 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
- 11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhen der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen - ~~xxxxxxx~~ - in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Ihre Grundfläche darf 36 m² nicht überschreiten.
- 2) Freistehende Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sollen zu einem Baukörper zusammengefaßt und gleichzeitig erstellt werden.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig errichtet werden. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 5) Garagen sind entweder im Haus als Anbau mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude oder als Anbau mit Terrassengestaltung zugelassen. Bei freistehenden Doppelgaragen sind Flachdächer vorzusehen.

Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach der Kreisbausatzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück 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 als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

Die Grundstücke sind grundsätzlich nach Maßgabe der von der Gemeinde Selbach zu erlassenden Vorschriften, bis zum Anschluß des Kanalisationsnetzes an den Abwasserverband Murg, Gruppe Gaggenau, über Hauskläranlagen in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

~~§ 14~~

~~Ausnahmen und Befreiungen~~

~~Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des BBauG bzw. § 94 der LBO.~~

K r e i s b a u s a t z u n g

für den Landkreis Rastatt
(ausgenommen die Große Kreisstadt Rastatt)

27.4.2015/sg

Aufgrund von § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) -LBO- und § 3 Landkreisordnung für Baden-Württemberg vom 10.10.1955 (Ges.Bl. S. 207) i.d.F. vom 18.2.1964 (Ges.Bl. S. 71) hat der Kreistag in seiner Sitzung vom 21.4.1965 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Genehmigungspflicht

- Abweichend von §§ 88 und 89 LBO bedürfen der Baugenehmigung
1. die Errichtung von Werbeanlagen, die nach § 88 Abs.1 Nr. 5 LBO anzeigepflichtig sind;
 2. außerhalb des Bereichs von Bebauungsplänen und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung von
 - a) Gebäuden im Sinne des § 89 Abs.1 Nr.1 LBO;
 - b) land- oder forstwirtschaftliche Schuppen (§ 89 Abs.1 Nr.3 LBO) mit mehr als 16 qm Grundfläche;
 - c) nicht geschlossene Einfriedigungen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen liegen, mit mehr als 1,00 m Höhe über Gelände (§ 89 Abs.1 Nr.13 b LBO). Ausgenommen sind Wildschutzzäune innerhalb des Waldes;
 3. im Bereich von Bebauungsplänen oder in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen geschlossene Einfriedigungen mit mehr als 0,80 m Höhe über Gelände.

§ 2

Höhe von Einfriedigungen

Einfriedigungen sollen an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen bis zur Bauflucht nicht höher als 0,80 m, im übrigen nicht höher als 1,50 m sein. Diese Vorschrift gilt nicht für Wildschutzzäune innerhalb des Waldes.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Kreisbausatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Baupolizeiverordnung für den Landkreis vom 19.12.1957 außer Kraft.

Rastatt, den 16. Mai 1966

Landratsamt Rastatt
-Staatl. Verwaltung-

Die Übereinstimmung vorstehender Satzung mit der in den Akten befindlichen Urschrift sowie die Bekanntmachung am 21.5.1966 in den Tageszeitungen Badische Neueste Nachrichten, Badisches Tagblatt und Allgemeine Zeitung wird bestätigt.

Rastatt, den 1. Juni 1966

Landratsamt -III a-

I.V.



H. Turkey
Bludau

~~Am 6. Juni 1966~~

3.
Zu den Akten,
Landratsamt Abt. III a

LA.