Landkreis Bühl

Gemeinde Seebach

Satzung

über den Bebauungsplan "Wildenberg"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 15.Sept.1970 den Bebauungsplan für das Neubaugebiet Wildenberg als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan
2) Begründung
3) Plan (mit Bebauungsvorschriften)
4) Straßenlängs- und querschnitten
5) Grundstücksverzeichnis
6) Gemeinderatsbeschluß

Nr. 612/212 a Satzung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Richard Boorberg Verlag 17

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seebach, den 16. Sept. 1970.

GEMEINDE SEEBACH

Bürgermeister

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am .....

vom ..... in .....
genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am .....

bzw. in der Zeit vom ..... bis .....

durch ..... öffentlich bekanntgemacht [1]).

Der Bebauungsplan ist damit am .....
in Kraft getreten [2]).

....., den .....

.....
(Unterschrift)

[1]) Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

[2]) Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.

Anlage 2
zum Antrag vom 20. Mai 1970
gehörend
...1. Fertigung

18. Sep. 1970

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann Wildenberg

in Seebach

I. Allgemeines

Die Gemeinde Seebach liegt im hinteren Achertal des Nordschwarzwaldes. Durch seine Höhenlage, 400 - 500 m über dem Meer, umgeben von den Höhengebieten Breitenbrunnen, Mummelsee, Ruhestein und Bosenstein entwickelte es sich zu einem Kur- und Ferienort. Außer drei Sägewerksbetriebe gibt es nur kleine handwerkliche Betriebe zur Versorgung des Ortes. Sonst sind noch einige landwirtschaftliche Kleinbetriebe vorhanden.

Die Gemeinde Seebach besitzt noch kein Flächennutzungsplan und keine Bebauungspläne. Für die meisten einheimischen Bauwilligen ist der Erwerb eines Baugrundstückes nicht möglich, weil die Grundstücksbesitzer nicht verkaufsbereit sind. Die Gemeinde hat nach intensivem Bemühen erreicht, ein ca. 1,7 ha großes Grundstück zu erwerben. Die Erweiterung um ca. 1,6 ha ist möglich. Das Gebiet liegt mitten in einer vorhandenen Bebauung.

Die Wasserversorgung ist durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Gemeindewasserleitung gewährleistet. Die Schmutzwasserleitung mit Anschluß an die Kläranlage Ottenhöfen ist bis ins Gewann Bohnertshöfe ausgeführt. Ein weiterer Bauabschnitt bis zum Baugebiet Wildenberg soll in diesem Jahr noch fertiggestellt werden. Hiermit ist eine einwandfreie Entwässerung des Baugebietes gegeben.

Fortsetzung umseitig

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 der Bau - NVO ausgewiesen. Ausnahmen nach Abs.(3) sind in den Bebauungsvorschriften festgehalten.

Einzelheiten über die Gebäudestellung, Dachneigung, Geschoßzahl usw. sind im Bebauungsplan festgesetzt. Das Untergeschoß (Keller) muß zum Erdgeschoß mindestens 20 cm untersetzt sein oder bei fluchtgerechten Mauern durch einen Balkon bzw. Deckenvorsprung unterbrochen werden. (siehe Querschnitte) Außerdem ist das Untergeschoß mit einem dunklen Anstrich zu versehen. Die Fenster im Untergeschoß sollen nicht denen des Erdgeschoßes entsprechen. Hier ist ein anderes Format zu wählen, sodaß die untergeordnete Funktion auch wirklich zur Geltung kommt.

Beim Kniestock sind, wie in den Querschnitten aufgezeigt, zwei Versionen vorgesehen:

1. Kniestock beidseitig max Höhe 30 cm
2. Kniestock nur Bergseitig max Höhe 60 cm

Die Garagen sind als Flachdach 0 - 5° auszubilden und das Gesims einheitlich mit dem Wohngebäude zu gestalten.

Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 4 bis 7 sind mit versetzten Geschossen vorgesehen (siehe Querschnittsplan).

Nr. 612/214 Begründung zum Bebauungsplan
Richard Boorberg Verlag 126

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 380.000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung / ~~Enteignung~~ / Erschließung / Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird / werden.

zu I Allgemeines

Die Stromversorgung ist durch die umliegenden Gebäude vorhanden und kann von dort versorgt werden.

Bebauungsvorschriften

1 **Rechtsgrundlagen**

1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) — BBauG —.

1.2 §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

1.3 §§ 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).

1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).

1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) — LBO —.

2 **Ausnahmen**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

2.1 im Baugebiet [I] gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.2 im Baugebiet [II] gemäß § ..... Abs. ..... Nr. ..... BauNVO:

2.3 im Baugebiet [III] gemäß § ..... Abs. ..... Nr. ..... BauNVO:

3 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

— unzulässig

— ~~nur in folgendem Umfange zulässig:~~

4 **Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO

— unzulässig

— ~~nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:~~

5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach 2 dieser Bebauungsvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

6 **Grenz- und Gebäudeabstand**

6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 7,0 m.

6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3,0 m.

6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7 **Baugestaltung**

7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m

7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m bergseitig

7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m talseitig

7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden ..... m

7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

7.4.1 siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück — Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN Die starke

7.4.2 ~~Fixpunkt:~~ Hanglage ermöglicht keine Festsetzung der Sockelhöhe ..... NN

7.5 Dächer

7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.

7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~helles~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

7.5.3* 7.6 Kniestöcke sind nur zulässig:

7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.

7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m. oder ausnahmsweise bei nur bergseitigem Kniestock höchstens 0,60 m

7.7 Dachgaupen und Dachaufbauten

7.7.1 nur beim Steildach zulässig

7.7.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel betragen:

bei Satteldächern nicht mehr als ½

bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ¼

bei Walmdächern an der abgewalmten Seite nicht mehr als 1/6 der Gebäudeseitenlänge. Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gaupen müssen voll verglast sein. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2—3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

8 **Nebengebäude und Garagen**

8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

8.2 **Nebengebäude** (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

8.2.1 Geschoßzahl: I

8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m

8.3 **Garagen**

8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m.

9 **Einfriedigungen**

9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

— Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung

— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

9.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

9.3 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — --- m.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § --- der Kreisbausatzung für den Landkreis ---

--- vom ---.

9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.

*) 7.5.3 Die Dachvorsprünge dürfen 60 cm nicht überschreiten.

ANLAGE NR.1
ZUM ANTRAG VOM 20. Mai 1970 GEHÖREND
1.FERTIGUNG

18. Sep. 1970

GEMEINDE SEEBACH

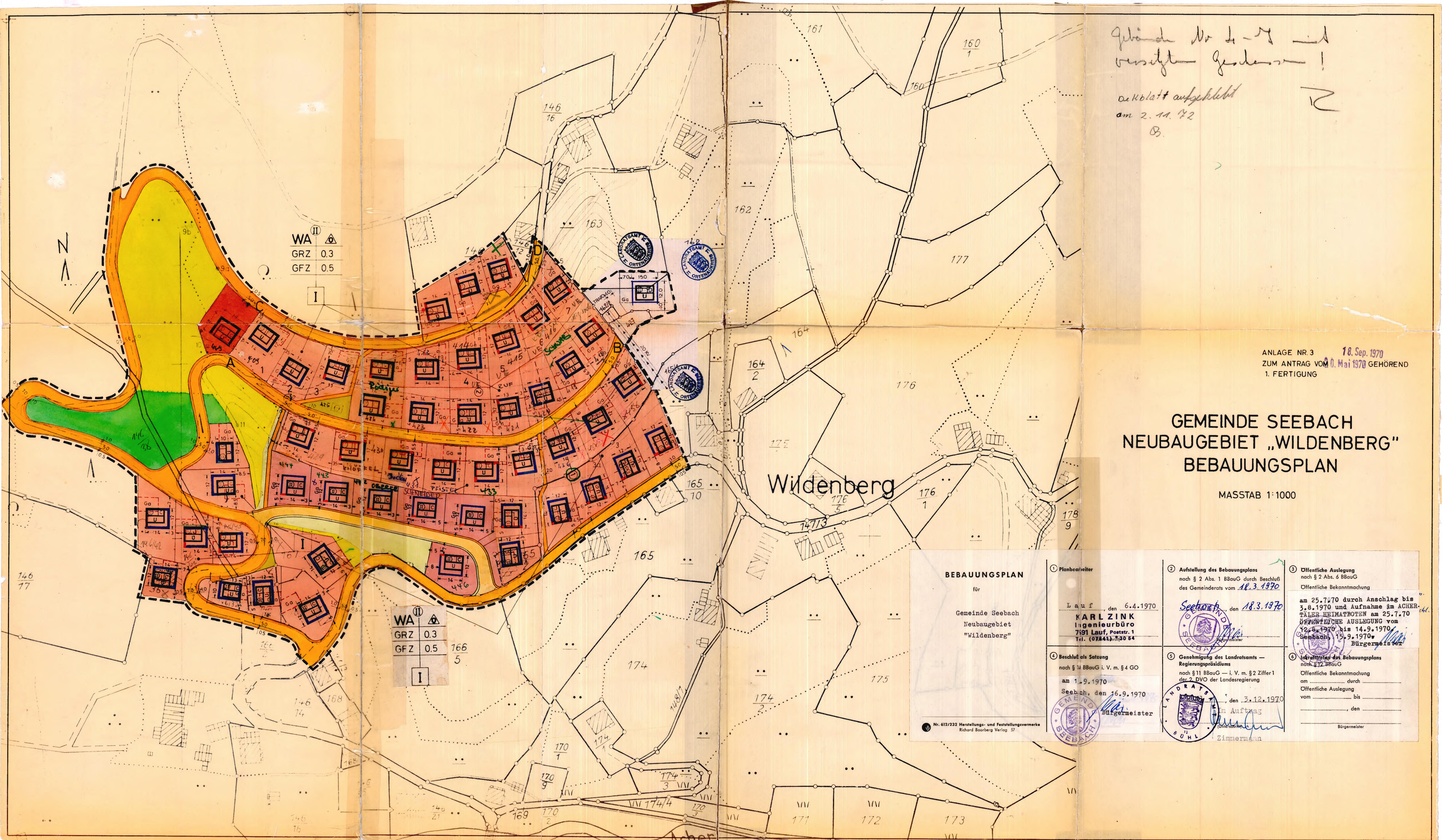
NEUBAUGEBIET „WILDENBERG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

MASSTAB 1:25 000

6. 4. 70

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) * 30 51



Gebäude Nr 4–7 mit versetztem Geschossen!
Deckblatt aufgeklebt am 2.11.72
WA II
GRZ 0.3
GFZ 0.5
I
Wildenberg
ANLAGE NR. 3 18. Sep. 1970
ZUM ANTRAG VOM 20. Mai 1970 GEHÖREND
1. FERTIGUNG
GEMEINDE SEEBACH
NEUBAUGEBIET „WILDENBERG"
BEBAUUNGSPLAN
MASSTAB 1:1000
BEBAUUNGSPLAN
für
Gemeinde Seebach
Neubaugebiet
"Wildenberg"
Nr. 612/232 Herstellungs- und Feststellungsvermerke
Richard Boorberg Verlag 57
① Planbearbeiter
Lauf, den 6.4.1970
KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 1 30 54
② Aufstellung des Bebauungsplans
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 18.3.1970
Seebach, den 18.3.1970
Bürgermeister
③ Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am 25.7.70 durch Anschlag bis 3.8.1970 und Aufnahme im ACHERTÄLER HEIMATBOTEN am 25.7.70
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 12.8.1970 bis 14.9.1970
Seebach, 15.9.1970
Bürgermeister
④ Beschluß als Satzung
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO
am 1.9.1970
Seebach, den 16.9.1970
Bürgermeister
⑤ Genehmigung des Landratsamts — Regierungspräsidiums
nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1 der 2. DVO der Landesregierung
Lauf, den 3.12.1970
Im Auftrag
(Unterschrift)
Zimmermann
⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am ..... durch .....
Öffentliche Auslegung
vom ..... bis .....
....., den .....
Bürgermeister

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

WOHNBAUFLÄCHEN

WS — Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO

WR — Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

MD — Dorfgebiete § 5 BauNVO

MI — Mischgebiete § 6 BauNVO

MK — Kerngebiete § 7 BauNVO

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

GE — Gewerbegebiete § 8 BauNVO

GI — Industriegebiete § 9 BauNVO

SONDERBAUFLÄCHEN

SW — Wochenendhausgebiete § 10 BauNVO

SO KLINIK — Sondergebiete, z. B. Hoch-schul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete § 11 BauNVO

GEBÄUDETYPEN

(Dachform, Firstrichtung, Geschoßzahl)

I — 1 Vollgeschoß Flachdach 0° - 5° Neigung

II U — 1 Vollgeschoß, zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO Flachdach 0° - 5° Neigung

I A — 1 Vollgeschoß flachgeneigtes Satteldach

A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 30° Neigung

II C U — 1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO flachgeneigtes Satteldach

A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 30° Neigung

I — 1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Dachgeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 LBO Steildach mindestens 48° Neigung

II U — 1 Vollgeschoß zuzüglich je ein anrechenbares ausgebautes Dach- und Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LBO Steildach mindestens 48° Neigung

HINWEIS

Diese Zeichen gelten bei höheren Geschoßzahlen entsprechend. Es können anstelle der römische Ziffer im Kreis, welche immer die Gesamtzahl der Vollgeschosse bezeichnet, die anrechenbare Dach- und Untergeschosse) festsetzt.

* Sofern im Symbol für das Haus die Buchstaben A - B gleichzeitig eingeschrieben sind, sind Dachneigungen von 8° - 18° zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z)
als Höchstgrenze
zwingend

römische Ziffer, z. B. III

römische Ziffer in einem Kreis, z. B. (III)

Grundflächenzahl

Dezimalzahl, z. B. 0,4

oder GRZ mit Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl

Dezimalzahl im Kreis, z. B. (0,7)

oder GFZ mit Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7

Baumassenzahl

Dezimalzahl im Rechteck, z. B. 3,0

oder BMZ mit Dezimalzahl, z. B. BMZ 3,0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — nur Hausgruppen zulässig

g — Geschlossene Bauweise

bestehende Festsetzung / geplante Festsetzung / aufzuhebende Festsetzung

Baulinie

Baugrenze

← BT ····· → / ← BT ····· → Bebauungstiefe

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

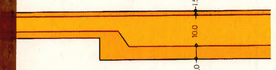
- Verwaltungsgebäude
- Kirche
- Schule
- Hallenbad
- Krankenhaus
- Kindertagesstätte Kindergarten
- Theater
- Schutzraum
- Jugendheim Jugendherberge
- F — Feuerwehr
- Post

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Straßenverkehrsflächen

Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegfläche



P P — Öffentliche Parkflächen

Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

bestehende Festsetzung / geplante Festsetzung / aufzuhebende Festsetzung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 14 BBauG)

Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- Elektrizitätswerk
- Fernheizwerk
- Gaswerk
- Wasserwerk
- Wasserbehälter
- Umspannwerk
- Umformerstation
- Brunnen
- Pumpwerk
- Kläranlage
- Müllbeseitigungsanlage

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Sportplatz
- Badeplatz
- Spielplatz
- Friedhof

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- HOTEL — Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- N — Naturschutzgebiet
- L — Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- W — Wasserschutzgebiet
- Q — Quellenschutzgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 3 BBauG)
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- Flughafen
- Segelfluggelände
- Landeplatz

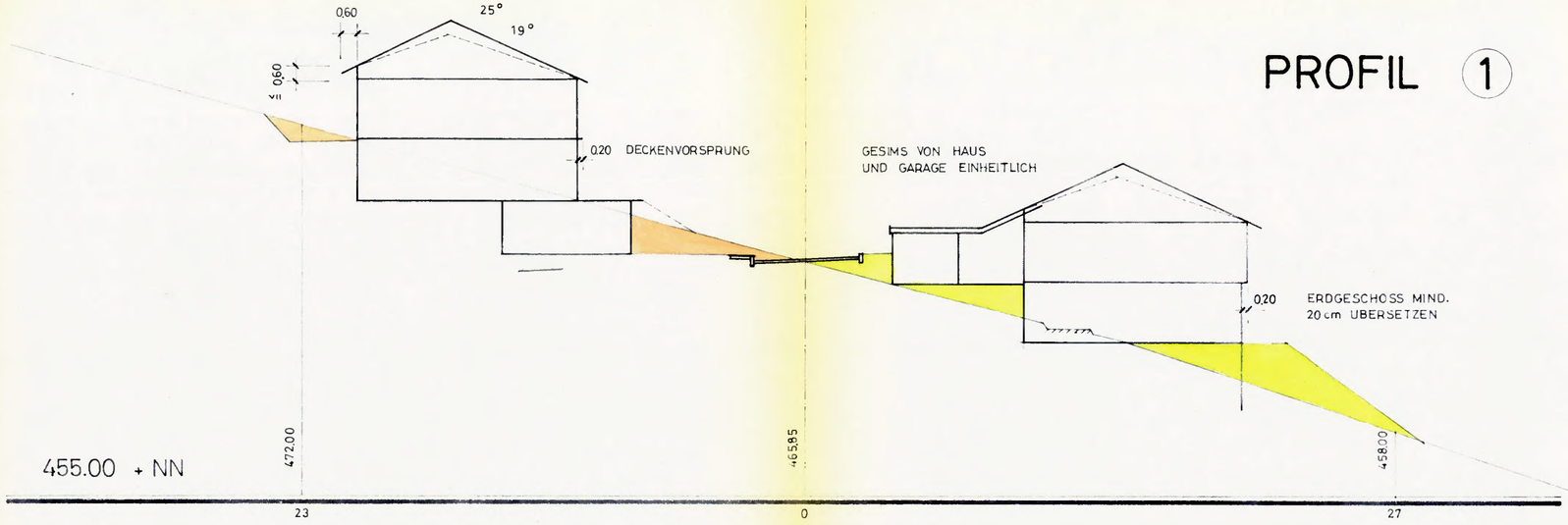
Erläuterungen zu Bebauungsplanänderungen

ANLAGE NR 4.2 18. Sep. 1970
ZUM ANTRAG VOM 20. Mai 1970 GEHÖREND
1. FERTIGUNG

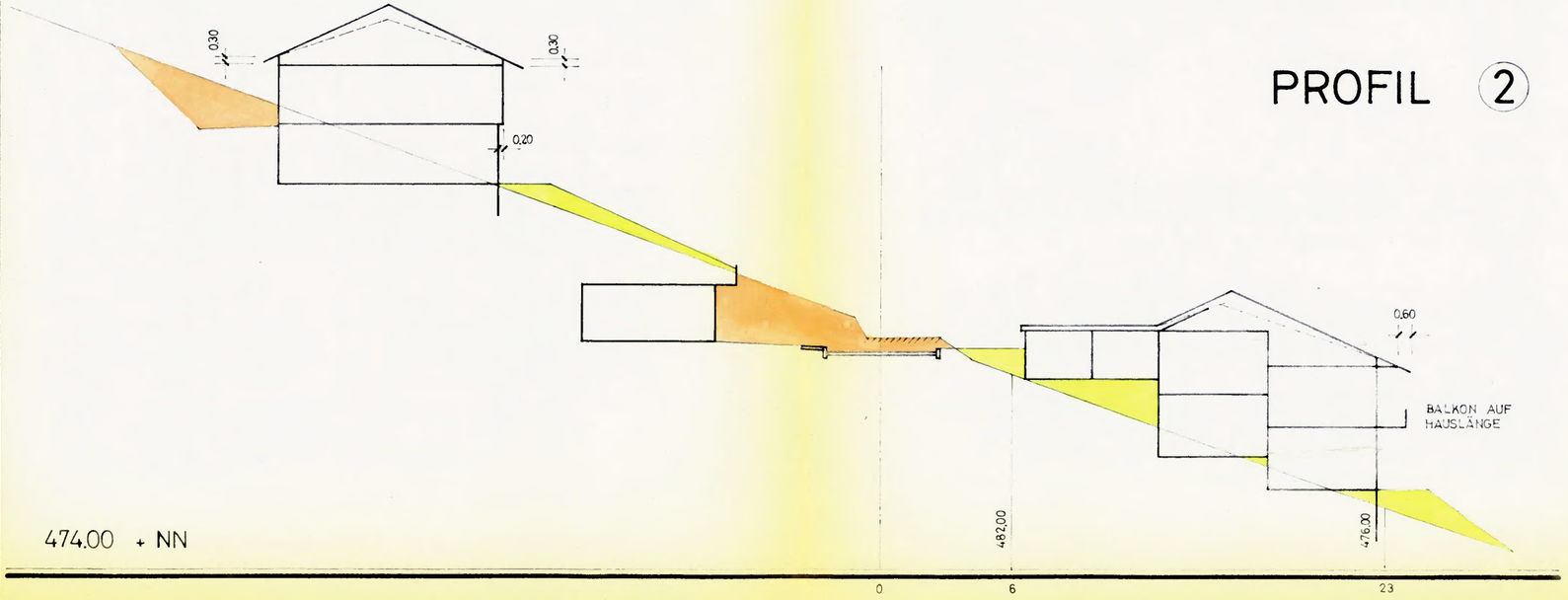
GEMEINDE SEEBACH
NEUBAUGEBIET „WILDENBERG"
STRASSENQUERSCHNITTE

MASSTAB 1 : 200

PROFIL (1)



PROFIL (2)

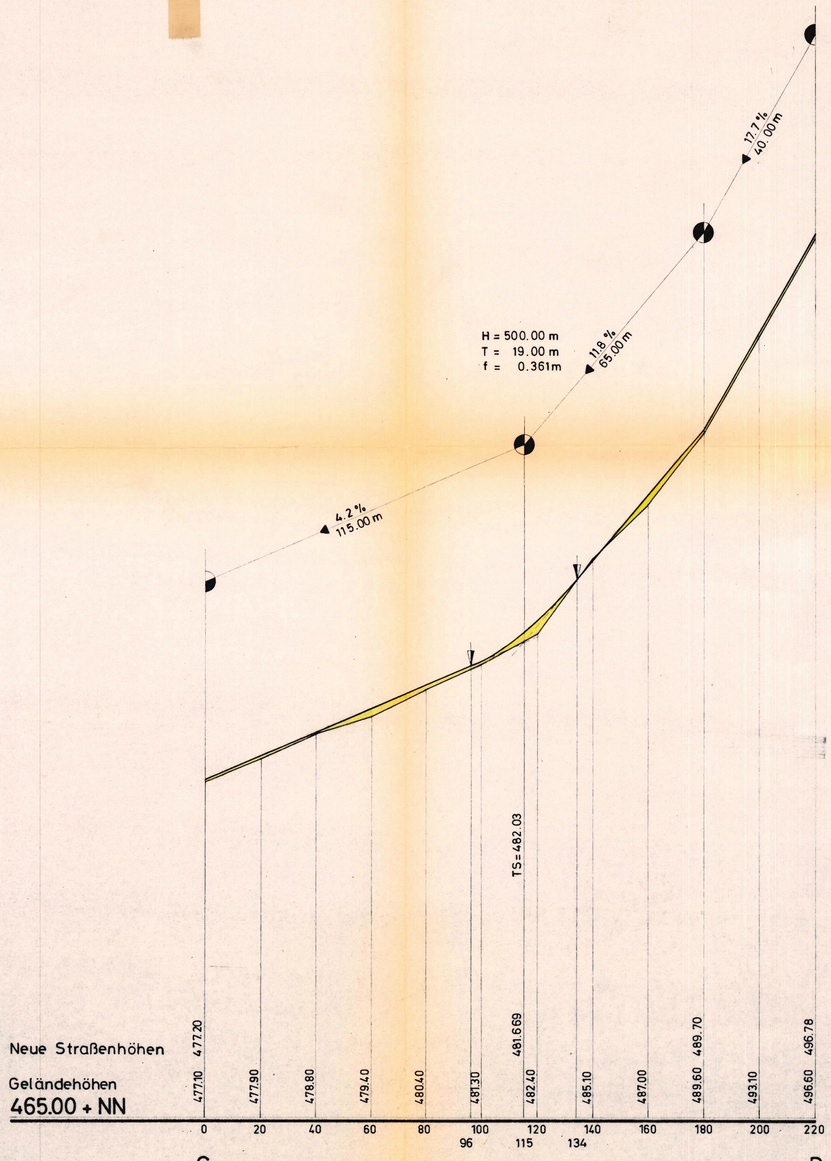


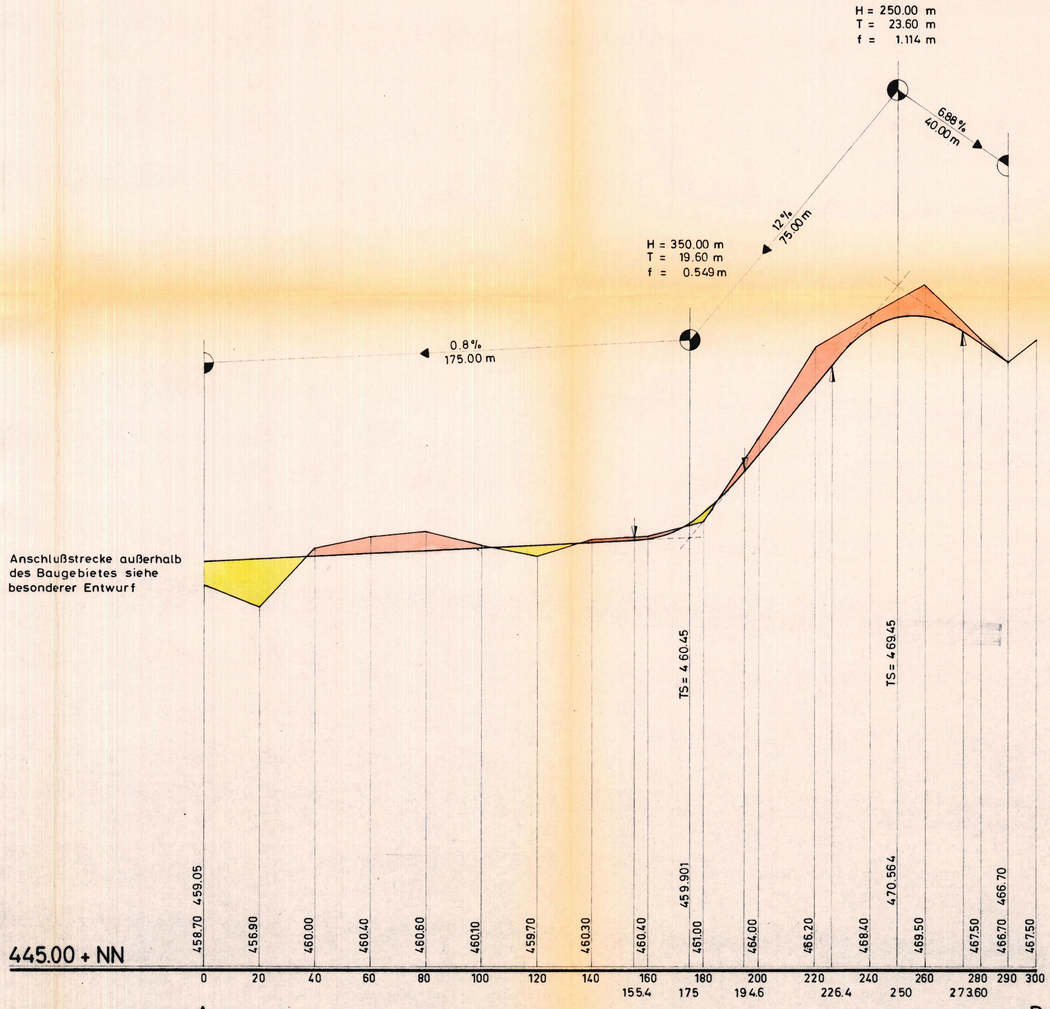
GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

6. 4. 70

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) * 30 54





18. Sep. 1970

ANLAGE NR. 4.1
ZUM ANTRAG VOM 20. Mai 1970 GEHÖREND
1. FERTIGUNG

GEMEINDE SEEBACH
NEUBAUGEBIET „WILDENBERG"
STRASSENLÄNGSSCHNITT

MASSTAB 1 : 1000 / 100

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) * 30 54

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes

"Widenberg"

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seebach die Änderung des Bebauungsplanes, der am 29. Dezember 1970 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

(1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes:

1. Einbeziehung je eines Grundstücksteils von Flst.Nr. 162 und 163
2. .....
3. .....

(2) Maßgebend für die Änderung ist der Lageplan vom 11. März 1988

§ 2

Inhalt der Änderung

Ausweisung eines weiteren Bauplatzes

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Lageplan vom 11. März 1988

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

7596 Seebach, den 13. April 1988
(Ort, Datum)

Bürgermeisteramt

Bär, Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

Nr. 60.612/058.7 Entwurf einer Satzung über die Änderung eines Bebauungsplanes – E 58 –
Richard Boorberg Verlag

– Vereinfachte Änderung –
Aufstellungsbeschlußantrag

An das
Bürgermeisteramt
zur Behandlung im Gemeinderat

GR-Beil. Nr. .....

Seebach, den 11.03.1988
(Ort, Datum)

Betr.: Bebauungsplan „Wildenberg"

hier: Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG sowie Billigung des Änderungsentwurfes

I. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Herr Wendelin Kimmig, mit seiner Familie im elterlichen Wohnhaus Waldstraße 20, Flst. Nr. 162, wohnhaft, ist querschnittgelähmt. Er will ein behindertengerechtes Wohnhaus erstellen, weil das Elternhaus aus bautechnischen und topographischen Gründen nicht entsprechend umgebaut werden kann.

II. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Auf dem Flst. Nr. 162 und 163 soll die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht werden.

III. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes soll die betroffene Fläche als Allgemeines Wohngebiet ("WA") aufgenommen werden.

IV. Voraussetzungen für die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG

1) Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da der Wesensgehalt des Bebauungsplanes „Wildenberg" nicht angetastet wird.
2) Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

V. Beschlußantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens nach § 13 BBauG beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

1) Der Bebauungsplan „Wildenberg" wird entsprechend dem Planentwurf vom 11.03.1988 im vereinfachten Verfahren geändert.
2) Die Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg" wird mit Begründung in der Fassung vom 11.03.1988 als Entwurf gebilligt.

Nr. 60.612/005.8 Antrag auf vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans – E 5 –
Richard Boorberg Verlag

Begründung

Bebauungsplan "Wildenberg" der Gemeinde Seebach - Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -

I. Ziele und Zwecke der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines weiteren Wohnhauses ermöglichen.

II. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugrundstück ist über die Gemeindestraße "Wildenberg" bereits erschlossen; die Anschlußmöglichkeiten an öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation (Trennsystem) ist gegeben. Die Stromversorgung ist von der angrenzenden Trafo-Station aus möglich.

III. Kosten

Es entstehen Kosten für die Verlängerung der öffentlichen Wasserversorgungsleitung und der Entwässerungsleitung um jeweils ca. 50 Meter.

IV. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Haushalt 1988 (Nachtrag) oder 1989 nachgewiesen.

V. Bodenordnung

Das Baugrundstück wird durch Tausch von Teilflächen der Flst. Nr. 162 und 163 und Abtrennung des vorgesehenen Bauplatzes gebildet.

VI. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließung erfolgt unverzüglich nach Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung

VII. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigefügt. Sie wird damit nicht rechtsverbindlich.

Seebach, den 11.03.1988

Bär, Bürgermeister

Satzung
über die Änderung des Bebauungsplanes
Wildenberg

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141, ber. 1998 S. 137) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seebach am 31. August 2001 die Änderung des Bebauungsplanes Wildenberg als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan in der Fassung vom 23.08.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.08.2001.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Seebach, den 03.09.2001

Reinhard Schmälzle,
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

BERATENDE INGENIEURE ARMBRUSTER + EIDEL · INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN · 77601 OFFENBURG · POSTFACH 1108 · TEL. (0781) 74117

BEBAUUNGSPLAN „WILDENBERG“
in Seebach

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan M 1:500

Gemeinde Seebach

Ortenaukreis

00.1283.60

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zur Änderung des Bebauungsplanes

„Wildenberg"

in der Gemeinde Seebach

Stand: August 2001

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

H. ARMBRUSTER DIPL. ING. (FH) W. EIDEL DIPL. ING.

77652 OFFENBURG, RHEINSTRASSE 27; TEL. (0781) 74117

GEMEINDE SEEBACH, ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg“ in Seebach vom 04.09.1992

1.0.0 Rechtsgrundlagen

1.1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

1.2.0 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3.0 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

1.4.0 Landesbauordnung (LBO BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert 15.12.1997 (GBl. S. 521)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.0 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO WA

2.1.2 Flächen für die Landwirtschaft und Wald nach § 9 Abs.1 Nr.18a + 18b BauGB

Ausnahmen:

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet WA“ ausgewiesenen Flächen sind nach § 4 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

2.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

2.2.1	Art der baulichen Nutzung	Z	GRZ	GFZ
	WA	I + IU als Höchstgrenze	0,3	0,6

Angerechnet wird das Untergeschoß (IU) als Vollgeschoß.
Dachgeschoßausbau ist als nicht anzurechnendes Vollgeschoß möglich (§ 2 Abs.6 LBO BW).

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil".

2.3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.3.1 Bauweise - offen (o) gem. § 22, Abs. 2 BauNVO

2.3.2 Für Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

2.3.3 Die Gebäudekörper sowie Gebäudelängen sollen sich in einem entsprechenden Maß zueinander verhalten. Es sollte bei der Planung darauf geachtet werden, daß bei einer evtl. grundrisslichen Verschiebung eine Auflockerung des Baukörpers sowie der Dachform erreicht werden kann, um einer starren Baukörperform entgegenzuwirken.

2.4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgelegt.

2.5.0 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

2.5.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 9 Abs.1 LBO BW als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten.
Ausgenommen:
Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

2.6.0 Abstandsvorschriften

2.6.1 Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der LBO BW § 5.

3.0.0 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. mit § 14 BauNVO)

3.1.0 Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14, Abs. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.0 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig (z.B. Kleintierhaltung).

4.0.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an der Erschließungsstraße anzuordnen.

4.1.0 Garagen

Stauraum und Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Garagen wie folgt einzuhalten:

6,00 m	bei direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen
1,00 m	bei Einbau von ferngesteuerten Toren
1,00 m	bei seitlicher Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen

Sie dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld und nicht im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze.

4.2.0 Stellplätze

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der Sichtflächen und außerhalb des Bereichs des Pflanzgebots zulässig.

5.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1.0 Sockelhöhe (SH)

Die max. Sockelhöhe gemessen von OK. Erdgeschoss-Rohboden zur zugehörigen Erschließungsstraße darf betragen:

Bergseitig eingeschossig:	max. 1,00 m über Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße
Talseitig zweigeschossig:	max. 4,00 m über Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße

Zum Bauantrag sind mindestens zwei Geländeschnitte vorzulegen.

5.2.0 Traufhöhe (TH)

Die max. Traufhöhe, gemessen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK. Dachhaut darf betragen:

	WA
Bergseitig eingeschossig:	4,00 m
Talseitig zweigeschossig:	6,80 m

Die Höhen von Garagen an der Grundstücksgrenze richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

6.0.0 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in :

Fahrbahnen

Gehwege

Schrammborde

Private Verkehrsflächen

7.0.0 Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahnniveau hinausgeht, freizuhalten.

8.0.0 Grünordnerische Maßnahmen

8.1.0 Grünordnungsplan

Die im zeichnerischen Teil vorgesehenen Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.0.0 Aufschüttungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

10.0.0 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

10.1.0 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern und Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g IWHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAwS zu berücksichtigen.

Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
Rechtsgrundlagen: §§ 19 a, 19 f, 19 g WHG, § 25 WG, VAwS

10.2.0 Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
Rechtsgrundlage: TVwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

10.3.0 Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltung usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

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.
Rechtsgrundlagen: §§ 22 und 34 WHG, §§1, 2, 3 und 4 Abfg., § 1 LAbfg

11.0.0 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen

11.1.0 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.

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

11.3.0 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.

11.4.0 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.

11.5.0 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

11.7.0 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

12.0.0 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

12.1.0 Der für geplante Grünanlagen und Grabenflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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

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

12.4.0 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.

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

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

13.0.0 Dächer

13.1.0 Wohngebäude

13.1.1 Dachform : Satteldach, die Firstrichtung (Doppelpfeil im Plan) ist verbindlich

13.1.2 Dachneigung :

WA, I + IU : Dachneigungen der Gebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind nur bei Einzelhäusern zugelassen.

13.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist nur engobiertes oder eingefärbtes Ziegelmaterial zulässig. Farbton: Dunkelbraun bis Ziegelrot. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Doppelhäusern sollen den gleichen Farbton aufweisen.

13.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Spitz- oder Schleppgauben bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

Rundgauben sind unzulässig.

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander harmonieren und nicht verunstaltet wirken.

Dachgauben (als Einzelgauben) sind mit einer maximalen Länge von 2/3 der Dachlänge und einem Mindestabstand von 1,00 m zur Giebelwand zulässig. Der Obere Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muß mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachaufbauten, die in Form von zwei Schleppgauben, die mit einer dem Hauptdach angeglichenen Dachneigung auf beiden Dachtraufen spiegelbildlich angebracht und am Dachfirst miteinander verbunden werden, sind mit einer Länge von maximal 2/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche ebenfalls zulässig (zweites Satteldach).

13.2.0 Garagen

13.2.1 Dachform und Dachneigung

Einzeln stehende Garagen, ohne Verbindung mit dem Hauptgebäude:
Satteldach, $\leq 45°$
Das gleiche gilt für sonstige Nebengebäude und Trafostationen.

Bei Garagen mit Verbindung zum Hauptgebäude kann das Dach als Terrasse ausgebildet werden.

13.2.2 Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

13.2.3 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

14.0.0 <u>Fassadengestaltung</u>

Empfehlung:
Balkon- oder Terrassengeländer sollten in Holzkonstruktion ausgeführt werden.

15.0.0 <u>Einfriedigungen</u>

Bei Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Sockel bis 30 cm Höhe über der Straßenoberkante, sowie Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

An Straßen ohne Gehwege und Schrammbord ist ein Abstand von 0,50 m zwischen Straße und Einfriedung einzuhalten und einzusäen / zu bepflanzen.

16.0.0 Grundstücksgestaltung

Die Anfüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
Die Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten

Sollten nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollten heimische bodenbeständige Gehölze verwendet werden.

17.0.0 Böschungen und Stützmauern

Werden durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen erforderlich, so werden diese Böschungen nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,00 m zwischen Verkehrsanlage und privater Grundstücksfläche sind Stützmauern herzustellen.

18.0.0 Niederschlagswasser

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern und / oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

19.0.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlagen von Plakaten o.ä. bestimmt sind, sind unzulässig.

20.0.0 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennen-Anlage eingerichtet werden.
Sie soll unauffällig gestaltet und dem Hintergrund angepaßt werden.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

21.0.0 Versorgungsleitungen

Das Niederspannungsnetz, sowie die Telefonleitungen werden als Kabelnetz ausgeführt. Der Energieversorger ist berechtigt, im Zuge der Erschließungen die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

22.0.0 Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

23.0.0 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Bereich des Planungsgebietes eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Alte Kippe Wildenbergstraße", Flst. Nrn. 146/37, 146/38, 427, 449, und 449/1 erhoben.

Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 30.12.97 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - aus Beweisniveau „BN 0" (nach historischer Erhebung) bzgl. des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in „Belassen zur Wiedervorlage (B)" eingestuft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wildenberg" stellt aus Sicht des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Es wurde deshalb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die o.g. Altlastverdachtsfläche die Durchführung von technischen Erkundungsmaßnahmen für erforderlich gehalten, deren Ergebnisse mit Schreiben vom 31.07.2001 (Erkundungsbericht des Ing.-Büros BGUR, Sasbach, Bericht Nr. 050131 vom 25.07.01) dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorgelegt wurde.

Lt. Berichtsergebnis besteht die Altablagerung ausschließlich aus verwittertem Granit, Granitgrus und tonig, sandigem Lehm.

Die Altablagerung „Alte Kippe Wildenbergstraße" wird nach Durchführung der genannten Erkundungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Grundwasser" und „Boden-Mensch" auf Beweisniveau „BN 2" in „B=Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß diese Einstufung vorbehaltlich der derzeitigen und der geplanten Nutzung erfolgt und nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen können auf den Grundstücken dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

24.0.0 Hinweise

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Wildenberg" des Ing. Büros Th. Sackmann, Oberkirch vom 26.03.1992 überarbeitet.

Seebach, den 03. SEP. 2001

GEMEINDE SEEBACH

Schmälzle, Bürgermeister

Gemeinde Seebach

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg"

1. Erfordernis der Planung
   Der Bebauungsplan „Wildenberg" stammt aus dem Jahre 1970. In der Zwischenzeit haben sich sowohl rechtliche Grundlagen als auch die Auffassung über eine landschaftsgerechte Bebauung geändert.

2. Ziele und Zwecke der Planung
   Mit dieser Planung sollen insbesondere geschaffen werden:
   1. die rechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen.
   2. die Verbesserung der Ausnützbarkeit der Grundstücke
   3. die Veränderung bezüglich der Baugestaltung in ortstypischer Weise (z.B. durch Dachaufbauten)
   4. man erwartet durch diese Maßnahmen die Schaffung weiteren Wohnraums ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen.

3. Einfügung in die Bauleitplanung
   Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Wohngebiet" dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse
   Der Planbereich liegt bisher im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wildenberg".

5. Räumlicher Geltungsbereich
   Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem „zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes „Wildenberg".

6. Umweltverträglichkeit
   Das Baugebiet wird lediglich um einen einzigen Bauplatz erweitert. Dieses Grundstück wird bisher teilweise als Bolzplatz genutzt. Durch die Errichtung eines neuen Gebäudes und im übrigen durch die höhere Ausnutzung bereits überbauter Fläche wird die Umwelt nicht berührt.

7. Erschließung
   Der Planungsbereich ist völlig erschlossen. Evtl. ist eine weitere Trafostation erforderlich.
   Darüber hinaus entstehen keinerlei Erschließungskosten.

8. Bodenordnung
   Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Grundstücke sind nahezu alle bereits bebaut.

9. Finanzierung
   Die Finanzierung der Restplanungskosten erfolgt im Jahr 2001.

Seebach, den 03. SEP. 2001

GEMEINDE SEEBACH

Reinhard Schmälzle,
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

BEBAUUNGSPLAN "WILDENBERG"

M. 1 : 500

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

in der Fassung vom 23.08.2001

PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- VERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH
- ALLGEMEINE BAURICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHE
- LEITUNGSRECHT WASSERLEITUNG
- LEITUNGSRECHT KANALISATION
- BT BAUTIEFE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN PFLANZGEBOT
- VORHANDENE BEBAUUNG
- GEPLANTE BEBAUUNG (VORSCHLAG)

Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg"

• Beschluss, den Bebauungsplan „Wildenberg" zu ändern: § 2 Abs. 1 BauGB	29.04.1992
• Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	08.05.1992
• Beteiligung der Bürger: § 3 Abs. 1 BauGB	13.05.1992
• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	25.06.1992
• Auslegungsbeschluss: § 3 Abs. 2 BauGB	29.04.1992
• Auslegungsbekanntmachung: § 3 Abs. 2 BauGB	08.05.1992
• Auslegung des Entwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	08.05. – 09.06.1992
• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 4 BauGB	20.03.2001
• Auslegungsbeschluss: § 3 Abs. 3 BauGB	14.03.2001
• Auslegungsbekanntmachung: § 3 Abs. 3 BauGB	24.03.2001
• Auslegung des Entwurfs: § 3 Abs. 3 BauGB	02.04. – 02.05.2001
• Satzungsbeschluss: § 10 Abs. 1 BauGB	31.08.2001
• Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: § 10 Abs. 3 BauGB	15.09.2001
• Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung: § 10 Abs. 3 BauGB	15.09.2001

Seebach, den 17.09.2001

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Überplant, Offenburg den 20.02.2001

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
H. ARMBRUSTER DIPL.-ING.(FH) W. EIDEL DIPL.-ING.
77652 OFFENBURG RHEINSTRASSE 27 TEL. 0781/74117

	Datum	Zeichen
bearbeitet	20.02.01	Arm
gezeichnet	09.03.01	MG
geprüft		

WA | II=I+IU | 0.3 | (0.6) | 0 | 24 - 45°

WA | II=I+IU | 0.3 | (0.6) | 0 | 40 - 48°

WA | II=I+IU | 0.3 | (0.6) | 0 | 30 - 45°

Satzung

über die Änderung die Änderung des Bebauungsplans

„Wildenberg“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seebach in öffentlicher Sitzung am 18. April 2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Änderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Flst.Nr. 167 werden geändert.

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Im übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

§ 3
Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Deckblatt Nr. 1. Beigefügt ist die Begründung.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Seebach, den 18. April 2008

Reinhard Schmälzle,
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg“ Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Seebach hat am 18. April 2008 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Im Bebauungsplan wird das bestehende Baufenster auf Grundstück Flst.Nr. 167 um eine Fläche von 230 m² erweitert.

Im Einzelnen gilt der Lageplan des Bebauungsplanes vom 05.03.2008.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).
Die Bebauungsplan-Änderung kann einschließlich ihrer Begründung beim Bürgermeisteramt Seebach, Ruhesteinstraße 21, Zimmer-Nr. 03, in 77889 Seebach, während der üblichen Dienststunden eingesehene werden. Jedermann kann die Planänderung und ihre Begründung einsehen und Auskunft über Ihren Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Seebach, den 02. Mai 2008

Reinhard Schmälzle,
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

- angeschlagen am: 02.05.2008
- abgenommen am: 15.05.08

5. Änderung

Stand: 11.04.2014 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

Gemeinde Seebach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wildenberg, 5. Änderung“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt 2013 264

Satzung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wildenberg, 5. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Seebach hat am 11.04.2014 den Bebauungsplan „Wildenberg, 5. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Wildenberg, 5. Änderung“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der „Planzeichnung“ (Anlage 1) vom 11.04.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) der „Planzeichnung“, Maßstab 1:500 vom 11.04.2014
   b) den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ vom 11.04.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) der „Planzeichnung“, Maßstab 1:500 vom 11.04.2014
   b) den „örtlichen Bauvorschriften“ vom 11.04.2014

Beigefügt ist:

3. die Begründung vom 11.04.2014

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Seebach, den 16.04.2014

GEMEINDE SEEBACH

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 Gartenbaubetriebe und Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.5 Zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Vollgeschosse.

2.2.2 Hiervon abweichend ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Dachgeschoss ausgebildet wird. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 20 und höchstens 45 Grad begrenzt sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) bestimmt (siehe Planeintrag).

2.3.2 Der untere Bezugspunkt wird festgesetzt als Höhe über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Achse), gemessen in Gebäudemitte. Die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3.3 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

3 Bauweise

3.1 Abweichende offene Bauweise

3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig.

7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

7.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu führen.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

8.3 Für die Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED).

9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer Hauptgebäude

1.1.1 Zulässig sind:
- Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad.

1.1.2 Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz maximal 1 m betragen.

1.1.3 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind Anlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

1.1.4 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel) auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert zulässig.

1.2 Außenwände

1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Die Größe darf 1 m² nicht überschreiten.

2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Freiflächen

3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4 Außenantennen

4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

Teil C

Hinweise

1 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer …) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial (z. B. Hausmüll) angetroffen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Waldabstand

In Teilbereichen ist entlang der ‚Waldstraße‘ bzw. ‚Wildenberg‘ der Mindestabstand von 30 m von Gebäuden zu Wald (§ 4 Abs. 3 LBO) unterschritten.

Seebach, den 16.04.2014

.....

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, den 11.04.2014 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

Stand: 11.04.2014 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

Gemeinde Seebach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Wildenberg, 5. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt 2013 264

Inhalt:

TEIL 1 EINLEITUNG 3

KAP. 1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 3
1.1 Anlass der Aufstellung 3
1.2 Art des Bebauungsplanes 3
1.3 Verfahrensart 3
1.4 Aufstellungsverfahren 4
KAP. 2 ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG 5
2.1 Ziele und Zwecke 5
2.2 Erforderlichkeit der Planung 5
KAP. 3 GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Gebietsgröße 6
3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung 6
KAP. 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN 10
4.1 Raumordnung und Landesplanung 10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
4.3 Verhältnis zu anderen Planungen 12

TEIL 2 PLANUNGSBERICHT 13

KAP. 5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 13
5.1 Bebauung 13
5.2 Verkehr 15
5.3 Technische Infrastruktur 16
5.4 Grünkonzept 17
5.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht 18
KAP. 6 AUSWIRKUNGEN 19
KAP. 7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 19
7.1 Bodenordnung 19
7.2 Entschädigungen 19
7.3 Erschließung 19
7.4 Ver- und Entsorgung 20
7.5 Planungsrecht 20
KAP. 8 KOSTEN UND FINANZIERUNG 20
KAP. 9 FLÄCHENBILANZ 20

Teil 1 Einleitung

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Für das bestehende Wohngebäude ‚Wildenberg Nr. 15' liegt ein Bauantrag zum Umbau vor. Das geplante Bauvorhaben entspricht in einigen Punkten nicht dem geltenden Bebauungsplan „Wildenberg". Von den Abweichungen konnten Befreiungen nicht zugelassen werden, da insbesondere durch die Überschreitung der Baugrenze die Grundzüge der Planung berührt waren.

Die Gemeinde Seebach hat dieses Bauvorhaben zum Anlass genommen, für den Bebauungsplan „Wildenberg" insgesamt eine Änderung vorzunehmen. Insbesondere die Baufenster sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg" sehr eng gefasst und bieten nur wenige Erweiterungsmöglichkeiten. Um darüber hinaus die Nachverdichtung stärken, sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung flexibler und an heutige Ansprüche ausgelegt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Wildenberg" in der Fassung der 4. Änderung nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr gänzlich komplett durch die 5. Änderung ersetzt.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

§ 13 a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Im vorliegenden Fall handelt es sich teilweise um „Nachverdichtung". Der § 13a BauGB umfasst jedoch nicht nur diese Fälle sondern spricht auch explizit „andere Maßnahmen der Innenentwicklung". Zu diesen zählt – wie im vorliegenden Fall – die Änderung von bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan „Wildenberg") zum Zweck der Schaffung der Voraussetzungen durch Anpassung an die zeitgemäßen Bedürfnisse.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung" ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 (2) BauNVO; d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls".

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans eingehalten:
Nettobauland 39.173 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **15.669 m²**

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

„Bebauungspläne der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wildenberg" bereits vor Planung zulässig waren, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange).

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 19.12.2013 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wildenberg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am 19.12.2013 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gebilligt.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 18.12.2013 wurde vom 13.01.2014 bis zum 17.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.01.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.12.2013 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde am 16.04.2014 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.04.2014 in Kraft getreten.

Kap. 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

2.1.1 Ziele

- Schaffen von Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude
- Flexiblere Ausgestaltung der Baukörper innerhalb der maximal zulässigen Gebäudekubatur
- Stärkung der Innenentwicklung durch Anpassung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

2.1.2 Zwecke

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wildenberg" geändert.

Die Grundflächenzahl wird hierzu von 0,3 auf 0,4 erhöht. Die bisherigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden flexibler gehalten. Außerdem werden die Baufenster vergrößert, um für bestehende und neue Gebäude größere Baumöglichkeiten bzw. Erweiterungen zu erhalten.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Seebach hat aufgrund ihrer Lage in den vergangenen Jahren mit einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung zu kämpfen, trotz eines leichten Geburtenüberschusses. Dieser Rückgang hängt auch stark mit dem geringen Angebot an Baugrundstücken und dem teilweise sehr restriktiven Festsetzungen in Bebauungsplänen zusammen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wildenberg" ist erforderlich, um die Bevölkerung von Seebach mit Wohnraum versorgen zu können und im Bestand Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Außerdem ist die Planung erforderlich, um den aktuellen energetischen Anforderungen, insbesondere bei der Sanierung von Gebäuden, gerecht zu werden.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg", in der Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 2008.

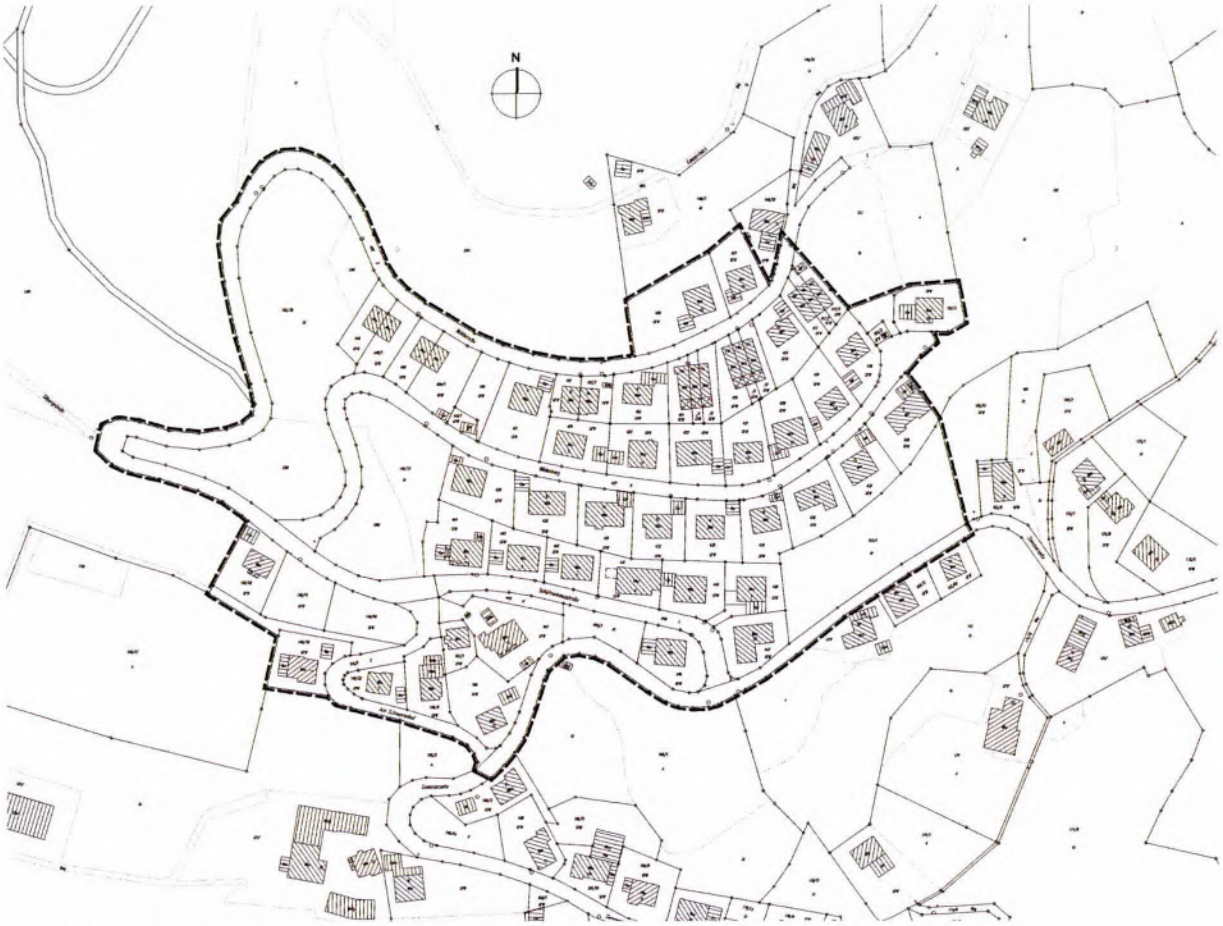


Abbildung 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Gebietsgröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 58.074 m² (= 5,8 ha).

3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nordöstlich des Ortskerns von Seebach.

3.3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um das Wohngebiet „Wildenberg“, das in den 1960er Jahren erschlossen wurde. Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut.

Im Plangebiet befinden sich – entsprechend der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet – überwiegend Wohngebäude. Darüber hinaus sind verschiedene Pensionen und Ferienwohnungen im Plangebiet zu finden.

Abbildung 2 – Luftbild des Plangebietes

3.3.3 Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind sehr unterschiedlich geprägt. Nach Norden schließen entlang der ‚Waldstraße‘ Waldflächen an. Im Osten des Plangebiets befinden sich neben einzelnen Wohngebäuden entlang der ‚Waldstraße‘ sowie der Bebauung entlang der Straße ‚Sommerseite‘ landwirtschaftliche Flächen. Im Süden schließt gemischt genutzte Bebauung an und entlang der Acher befindet sich das Gewerbegebiet ‚Knappenhöfe‘ der Gemeinde Seebach. Als landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich etwa 70 m südlich des Plangebiets der ‚Schnurrenhof‘.

3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum, die Straßenflächen in öffentlichem Eigentum.

3.3.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt an einem nach Norden stark ansteigenden Hang. Das Gelände liegt an der Ecke ‚Am Schnurrenhof‘/‘Sommerseite‘ bei etwa 430 m+NN und steigt bis etwa 485 m+NN im Bereich des Wohngebäudes ‚Waldstraße‘ Nr. 7. Dies entspricht einer Steigung des Geländes um etwa 30 Prozent.

3.3.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Bereich des Planungsgebietes wurden die nachfolgend genannten Altlastverdachtsflächen erhoben:

Altablagerung „Wildenbergstraße“, Flst.Nr. 146/37, 146/38:
Die Fläche wurde am 13. August 2001 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in Belassen zur Wiedervorlagen (B)“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Altstandort „Malergeschäft Springmann“, Flst.Nr. 439:
Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden.

Der Altstandort wurde im Rahmen einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – am 31. August 2011 bewertet und wird verwaltungsintern auf Beweisniveau „0“ in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Fazit
Aus Sicht der Altlastenbearbeitung stellt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wildenberg, 5.Änderung“ keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine altlastenspezifischen Maßnahmen erforderlich.

3.3.7 Naturschutz

Abbildung 3 – Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen. In der offiziellen Kartierung der Umweltdaten befindet sich ein großer Teil der Gemeinde Seebach im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“. Die Bebauung im Bereich „Wildenberg“ wurde aber vor einigen Jahren aus diesem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Wildenberg, 5. Änderung“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind demnach keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope betroffen.

3.3.8 Gewässer

Durch das Baugebiet fließt der „Bergmattbach“ über die Regenwasserkanalisation in die „Acher“. Der Einlaufbereich ist durch einen Sandfang mit Grobnocken gesichert. Der Verlauf der Kanalisation ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Kap. 4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

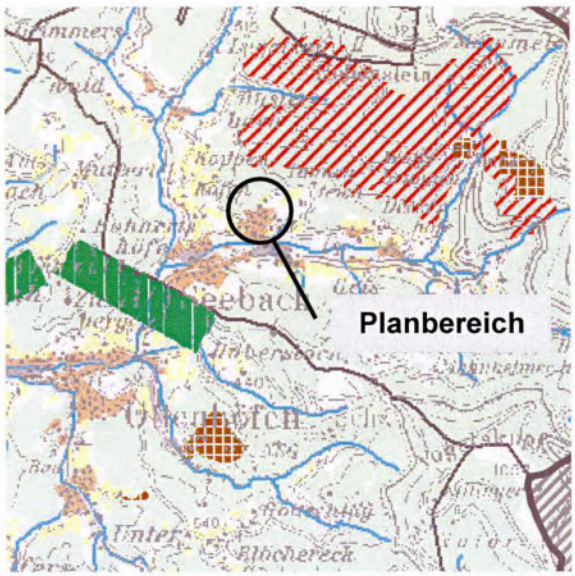


Abbildung 4 – Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 01.01.2013

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein in der Fassung vom 01.01.2013 als raumordnerische Vorgabe ist der Planbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche festgelegt. Auch in der Fortschreibung des Regionalplans ist der Planbereich weiter nachrichtlich als Siedlungsfläche festgelegt. Ziele der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Darüber hinaus wird mit der Änderung des Bebauungsplans dem Grundsatz „Aus- bzw. Umbau vor Neubau“ Rechnung getragen, da in einem bereits bebauten Wohngebiet Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden.

4.2 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

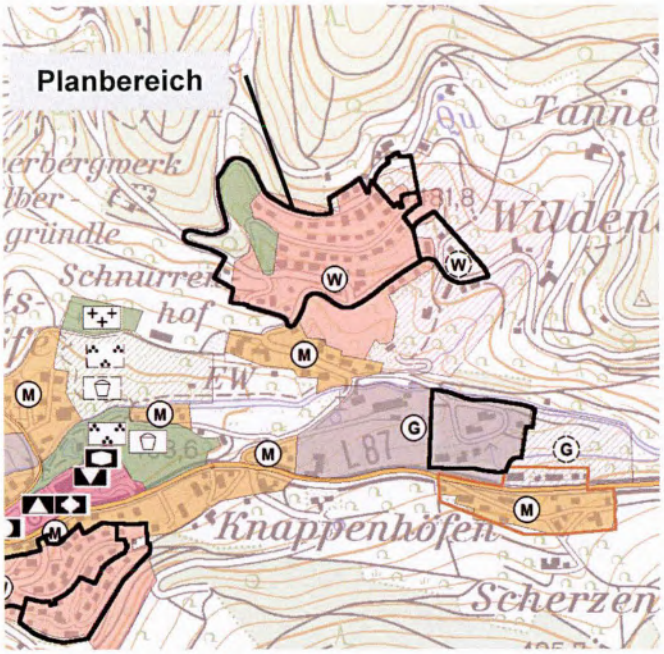


Abbildung 5 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck sind für den Planbereich – teilweise entsprechend der bestehenden Ausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg“ – die Flächennutzungen dargestellt.

Der überwiegende Bereich ist als Wohnbaufläche (Bestand bzw. Planung) dargestellt. Das bereits bestehende Wohngebäude ‚Schützenhausstraße‘ Nr. 11ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg“ bestehende Erweiterungsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 146/37 ist als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht in diesen beiden Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der Bebauungsplan weicht demnach geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Unabhängig der Frage, ob der Bebauungsplan trotz dieser Abweichungen als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann, ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

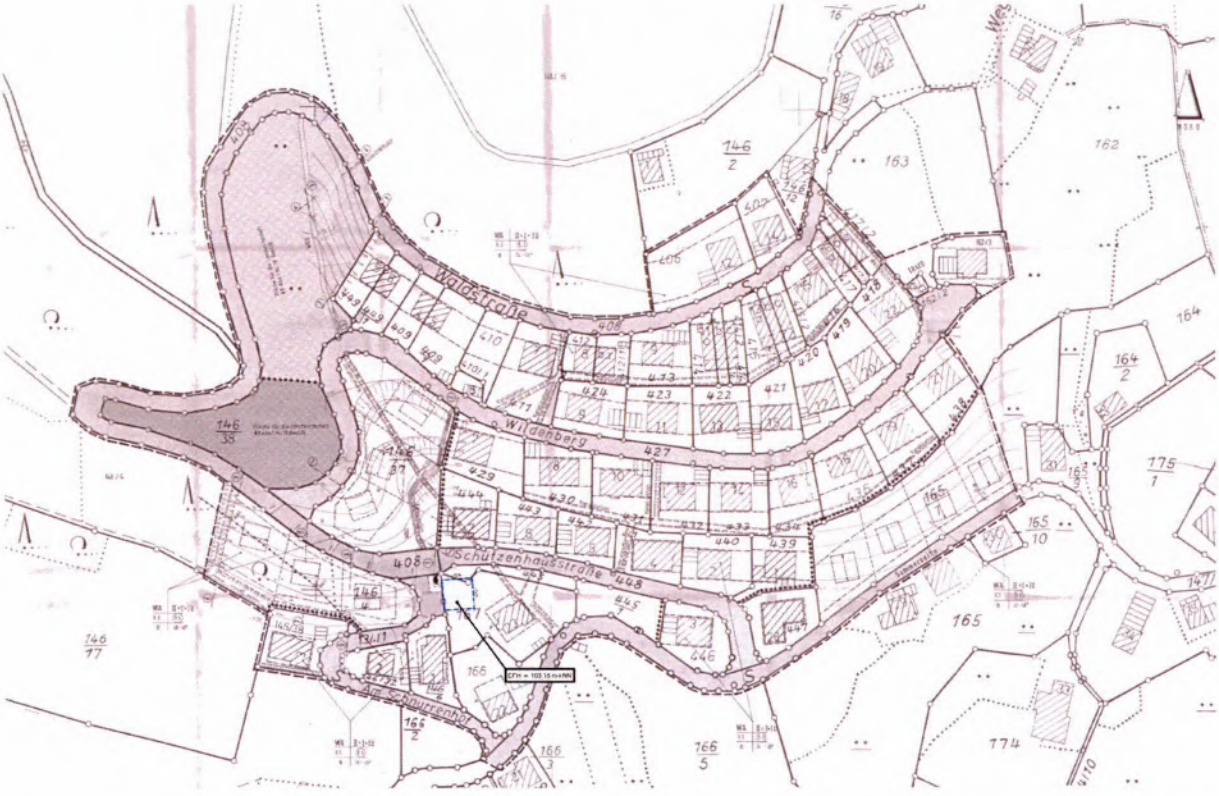


Abbildung 6 – Bebauungsplan „Wildenberg“, in der Fassung der 4. Änderung vom 02.05.2008

Der seit dem 02.05.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wildenberg“ in der Fassung der 4. Änderung wird geändert. Hierbei wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan insgesamt durch den neuen Bebauungsplan „Wildenberg“ ersetzt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sollen aber erhalten bleiben und im neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Geändert werden insbesondere folgende Punkte:

- die Grundflächenzahl GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht
- die Baufenster werden angepasst bzw. erweitert
- die Bauweise wird in ihrer zulässigen Gebäudelänge von 50 m auf 20 m reduziert
- die Sockel- und Traufhöhe werden zusammengefasst
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird erhöht
- ein zusätzliches Vollgeschoss kann im Dachgeschoss entstehen
- das Pflanzgebot auf dem Grundstück Flst.-Nr. 146/42 wird herausgenommen

Teil 2 Planungsbericht

Kap. 5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem bestehenden und angestrebten Gebietscharakter.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die gewählte Grundflächenzahl entspricht den Vorgaben der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg" wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Außerdem wird mit der Erhöhung der Grundflächenzahl das Ziel verfolgt, für bestehende Gebäude Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu schaffen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Wildenberg" wird die Höhe baulicher Anlagen bislang über die maximal zulässige Sockelhöhe sowie die tal- und bergseitige Traufhöhe bestimmt.

Um eine flexiblere Aufteilung der Gebäude zu erhalten werden die bisherige Sockelhöhe und Traufhöhe in einer neuen Traufhöhe zusammengefasst. Eine Regelung zur inneren Aufteilung der jeweiligen Baukörper wird mit dieser Neuregelung nicht mehr vorgenommen. Auch die Festsetzung der jeweils straßenabgewandten Traufhöhe entfällt. Als wichtige städtebauliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird nur noch die Traufhöhe in Metern über der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, eine flexiblere Ausgestaltung der Baukörper zu erreichen.

Außerdem wird der obere Bezugspunkt der Traufhöhe nun am äußeren Schnittpunkt von Wand und Unterkante Sparren gemessen und nicht mehr am Schnittpunkt von Wand und Oberkante Dachhaut. Ziel dieser Änderung ist, insbesondere im Bestand Gebäudesanierungen zu erleichtern. In den vergangenen Jahren sind im Bereich der Wärmedämmung die Anforderungen stetig gewachsen und oftmals steht diesen die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen entgegen. Aus diesem Grund wird der obere Bezugspunkt der Traufhöhe neu gefasst.

Der untere Bezugspunkt wird für die einzelnen Baufenster jeweils in der Planzeichnung bestimmt. Dadurch wird die Erschließungsstraße, von der jeweils gemessen wird, eindeutig definiert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt. Neu aufgenommen wird allerdings, dass ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss entstehen darf. Ziel dieser Festsetzung ist, die Nachverdichtung und Schaffung weiteren Wohnraums zu fördern und bestehende Potentiale besser auszunutzen.

5.1.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt bei dieser Bauweise die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Als Abweichung wird aber die maximale Gebäudelänge auf 20 m reduziert.

Diese Abweichung ist erforderlich, weil die offene Bauweise der BauNVO grundsätzlich Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. In Verbindung mit den durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der bestehenden und beabsichtigen Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet abweichende offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Wildenberg" waren die Baufenster teilweise sehr eng gefasst, so dass für bestehende Gebäude kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestanden. Für die Gemeinde Seebach ist die Ausnutzung der bereits bebauten bzw. erschlossenen Baugrundstücke wichtig, um im Bestand Nachverdichtungsmöglichkeiten anbieten zu können. Um dieses Ziel umzusetzen, werden neben der Erhöhung der Grundflächenzahl die Baufenster größtenteils erweitert.

Teilweise unterschreiten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen den gesetzlichen Waldabstand. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke entlang der ‚Waldstraße' zum angrenzenden Privatwald auf Grundstück Flst.-Nr. 146/15 sowie um das Grundstück Flst.-Nr. 146/37.
Der Abstand dieser Baugrenzen zum Wald beträgt zwischen 15 und 20 m.
Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands wird erforderlich, da diese Grundstücke ansonsten keiner sinnvollen Bebauung zugänglich wären. Die Baugrenze würde mittig durch die Baugrundstücke verlaufen. Für diese Grundstücke besteht zudem bereits Baurecht auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans „Wildenberg". Darüber hinaus bestehen bereits mehrere Gebäude, die den gesetzlichen Waldabstand zum Teil erheblich unterschreiten und Bestandsschutz genießen. Die Waldbesitzer mussten sich daher bereits auf eine mögliche Einschränkung in der Waldbewirtschaftung einstellen. Überdies ist die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um 10 bis 15 m den Waldbesitzern zumutbar, weil den Waldbesitzern ohnehin bereits eine Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Nutzern der öffentliche Verkehrsflache ‚Waldstraße' und ‚Wildenberg' zukommt, die zwischen den Baugrundstücken und dem Wald liegt und unmittelbar an den Wald angrenzt.

Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes schränkt die Waldbewirtschaftung daher nicht unverhältnismäßig ein. Unter Abwägung der Interessen der Waldeigentümer und der Interessen der Grundstückseigentümer wird die Baugrenze daher in einer Entfernung von 15 bis 20 m zum Wald festgesetzt. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zulässig (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO).

Auf die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes in Teilbereichen des Plangebiets wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ausdrücklich hingewiesen.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet werden Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen. Das Plangebiet ist bereits durch die Geländeverhältnisse stark eingeschränkt. Weitere Einschränkungen für die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen sollen daher nicht festgesetzt werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse gut ausnutzen zu können.

Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dadurch besteht – stets unter Berücksichtigung der schwierigen Topographie – ein großer Spielraum bei der Ausnutzung der Baugrundstücke. Eine Beschränkung der Größe von Nebenanlagen ergibt sich lediglich durch den § 14 BauNVO, nach dem diese räumlich-gegenständlich der Hauptnutzung untergeordnet sein müssen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um in dieser optimal nach Süden ausgerichteten Hanglage zu vermeiden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen z. B. mit Photovoltaikanlagen überbaut werden.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Sommerseite' bereits an die Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind weder geplant noch möglich.

5.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung des Plangebiets ist bereits vollständig vorhanden und erfolgt über die Straßen ‚Sommerseite', ‚Am Schnurrenhof', ‚Schützenhausstraße', ‚Wildenberg' und ‚Waldstraße'. Die Straßen sind überwiegend mit Gehweg ausgebildet und ermöglichen die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug).

Die Straßen ‚Wildenberg' und ‚Waldstraße' sind Stichstraßen. Am Ende der Straße ‚Wildenberg' besteht eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, um die Befahrbarkeit zu gewährleisten. Die ‚Waldstraße' endet etwa 200 m nordöstlich des Plangebiets.

5.2.3 Fußgänger

Für Fußgänger bestehen entlang der Erschließungsstraßen überwiegend Gehwege. Außerdem gibt es eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen ‚Wildenberg' und ‚Waldstraße'.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits mit Strom versorgt werden. Änderungen an den bestehenden Leitungen sind nicht geplant. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

5.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen. Die Kapazität des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist auch für die möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen ausreichend. An dieses Netz können neue Bauvorhaben angeschlossen werden.

Die Versorgungsleitungen werden überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt gesichert. Am östlichen Rand des Plangebietes besteht eine Wasserleitung zwischen den Straßen ‚Wildenberg' und ‚Waldstraße'. Für die Trasse dieser Leitung besteht bereits ein Leitungsrecht.

5.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits im Trennsystem und ist vollständig hergestellt.

Die im Baugebiet „Wildenberg" anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden bereits über die in den Erschließungsstraßen herzustellenden Schmutzwasserkänale und das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Seebach den bestehenden Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes „Achertal" zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Achertal" in Kappelrodeck abgeleitet.

Die Herstellung neue Schmutzwasserkanäle ist nicht erforderlich. Das bestehende Schmutzwasserkanalnetz ist auf den im Baugebiet „Wildenberg" anfallenden Schmutzwasserabfluss ausgelegt.

5.3.4 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen und an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden. Anfallendes Regenwasser wird der Acher zugeleitet. Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

5.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet wird bereits vollständig mit Telekommunikation versorgt werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

5.3.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Diese Anlagen und Leitungen sind bereits unterirdisch verlegt, so dass die Festsetzung keine Einschränkung der Leitungsträger bedeutet. Ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung besteht dadurch nicht. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

5.3.7 Flächen für Leitungsrechte

Die Trassen der bestehenden Entwässerungsleitungen und der Wasserleitung sind bereits mit Leitungsrechten gesichert. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Bestandsicherung aufgenommen.

5.4 Grünkonzept

5.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (April 2005) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

5.4.3 Flächen für die Landwirtschaft

Auf einem Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 146/3 befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur. Diese landwirtschaftliche Nutzung soll erhalten bleiben und wird deshalb – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildenberg" – weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

5.4.4 Flächen für die Forstwirtschaft

Der im südwestlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 146/3 bestehende Wald soll erhalten bleiben und wird deshalb weiterhin als Fläche für die Waldwirtschaft festgesetzt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

5.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung wird zum einen die bestehende Dachlandschaft im Baugebiet „Wildenberg“ aufgenommen, zum anderen sollen aber Öffnungen für neue Gestaltungen ermöglicht werden. Aufgenommen werden Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen sowie zur Ausgestaltung von Dachaufbauten. Für Dachaufbauten wird eine einheitliche Gestaltung je Dachfläche vorgeschrieben. Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass eine Vielzahl von verschiedenen Dachaufbauten verunstaltend wirken kann. Zu den Dachaufbauten im Sinne der getroffenen Gestaltungsvorschrift gehören z. B. Dachgauben, Dacheinschnitte oder Zwerchgiebel.

Bei der Gestaltung der Außenwände werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

5.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen werden, da diese häufig als störend empfunden werden. Aufgrund der teilweise bestehenden Angebote von Ferienwohnungen wird auf die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen Rücksicht genommen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist daher zumindest für diese Nutzungen erforderlich. Aus diesem Grund werden Webeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² zugelassen, jedoch nur an der Stätte der eigenen Leistung.

5.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um eine hohe Wohnqualität zu erhalten wird vorgeschrieben, dass nicht bebaute Grundstücksbereiche als Garten- oder Grünflächen anzulegen sind.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,8 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

5.5.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

Kap. 6 Auswirkungen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Bestand eine höhere Ausnutzung ermöglicht. Dies erfolgt durch

- Erweiterung der Baufenster,
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4,
- Zusammenfassung von Sockel- und Traufhöhe,
- Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachgeschoss.

Darüber hinaus werden die Dachformen um Pultdächer erweitert,

Teilweise unterschreiten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen den gesetzlichen Waldabstand. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke entlang der ‚Waldstraße' zum angrenzenden Privatwald auf Grundstück Flst.-Nr. 146/15 sowie um das Grundstück Flst.-Nr. 146/37. Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes schränkt die Waldbewirtschaftung aber nicht unverhältnismäßig ein, da aufgrund der Bestandssituation bereits mit Wald ein Abstand von 30 m zur Bebauung eingehalten werden musste.

Das bislang auf dem Grundstück Flst.-Nr. 146/42 festgesetzte Pflanzgebot entfällt, da dieses nicht mehr umsetzbar ist. In diesem Bereich verlaufen Entwässerungsleitungen, die dem Anpflanzen von Sträuchern entgegenstehen.

Kap. 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

7.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplans bis Mitte des Jahres 2014 zur Rechtskraft zu bringen.

Kap. 8 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt. Kosten für die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen fallen nicht an. Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Seebach getragen.

Kap. 9 Flächenbilanz

Bruttobauland		**5,81 ha**	**100,0%**
öffentliche Verkehrsflächen	etwa	1,14 ha	19,6%
private Verkehrsflächen	etwa	0,04 ha	0,6%
Fläche für die Landwirtschaft	etwa	0,48 ha	8,2%
Fläche für Wald	etwa	0,24 ha	4,1%
Trafostation	etwa	0,01 ha	0,1%
Nettobauland	**etwa**	**3,92 ha**	**67,5%**

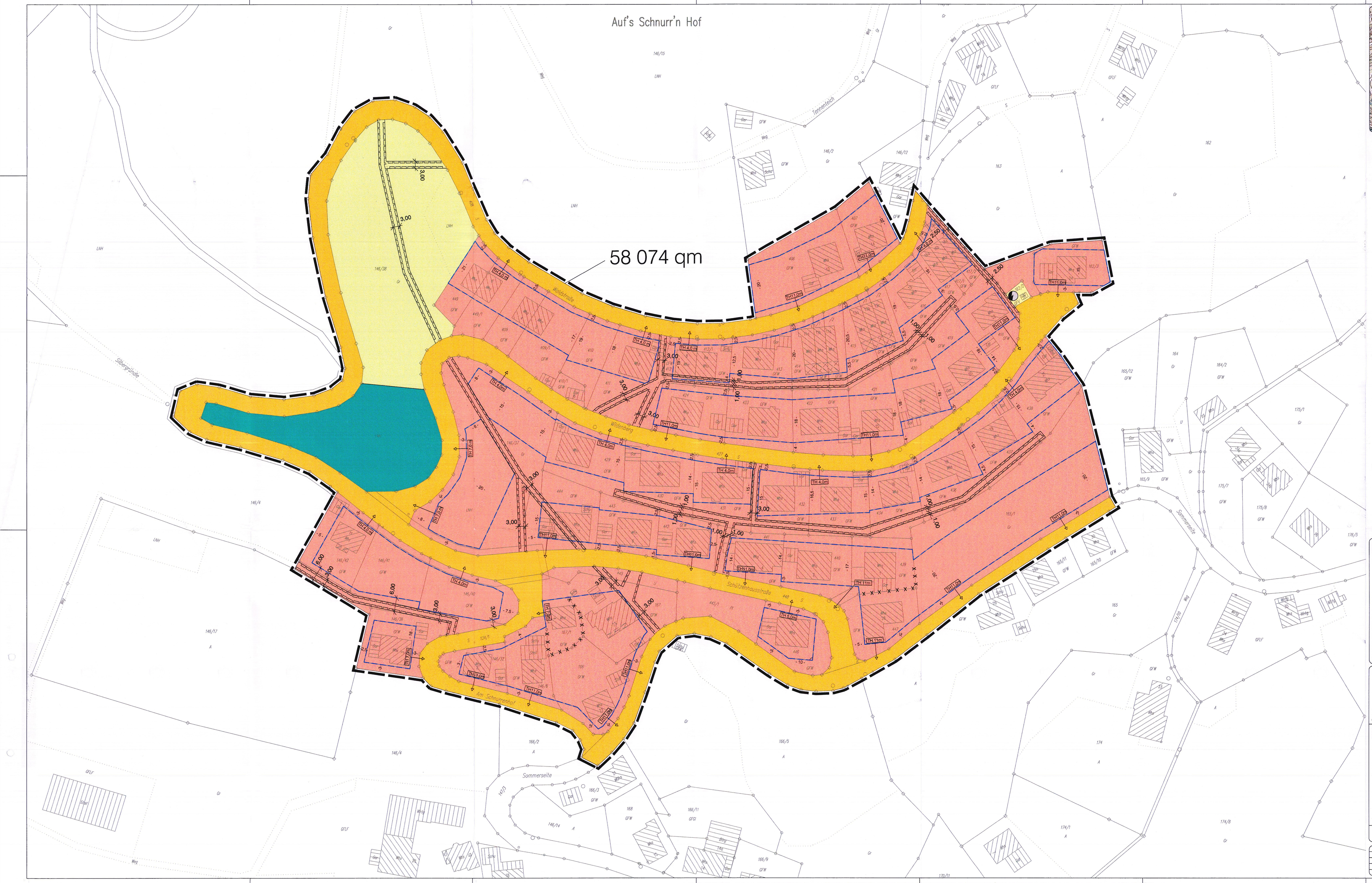
Seebach, den 16.04.2014

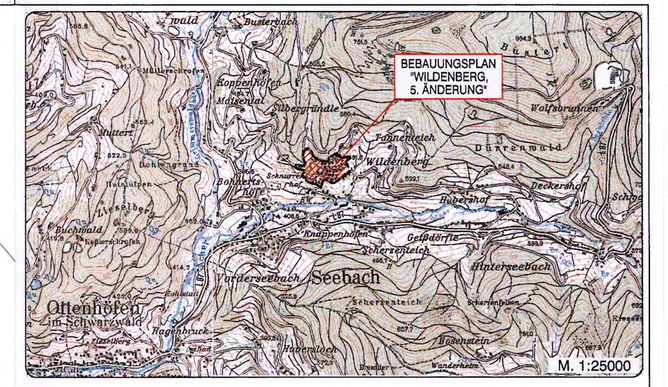
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, den 11.04.2014 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser





Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche

Regelungen zur Ausnutzung

- Baugrenze
- TH 11.0m — maximaleTraufhöhe in Meter über Straßenachse
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhe

Straßen und Wege

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ver- und Entsorgung

- Öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Leitungsrecht

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Plangrundlage

- Hauptgebäude
- 70 — Flurstücksnummer
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze

STAND: 11.04.2014 ANLAGE NR. 1
FASSUNG: **SATZUNG**

GEMEINDE SEEBACH

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"WILDENBERG, 5. ÄNDERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1 : 500

0 5 10 20 30 40

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Seebach vom 11.04.2014 übereinstimmen

Seebach, den 16.04.2014

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	19.12.2013
Entwurfsbilligung:	19.12.2013
Offenlage:	13.01.2014 - 17.02.2014
Satzungsbeschluss:	11.04.2014
In Kraft getreten am:	17.04.2014

Die verwendete Planunterlage mit Stand März 2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2014 in Kraft getreten.

Seebach, den 17.04.2014

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

GEMEINDE SEEBACH

PROJEKT	2013 264
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr
DATUM	11.04.2014
2013264/hr/satz/bp	

PLANVERFASSER
ZINK INGENIEURE
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

1320/743