

Stand: 26.08.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



## Gemeinde Seelbach ORTENAUKREIS

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Oberes Feld Teil III“

## Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

##### A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

- A2.2.3 a) Bauliche Anlagen mit beidseitig geneigten Dächern (Dachneigung 20° bis 45°)  
Die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, die maximale Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut.
- b) Bauliche Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung < 7°)  
Die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut inklusive der Attika.  
*Hinweis: Für Flachdächer wird nur die Wandhöhe festgesetzt, da diese Gebäude keine Firsthöhe aufweisen. Die maximale Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird demnach über die zulässige Wandhöhe definiert.*

### **A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

A2.3.1 Siehe Planeintrag.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Abweichende Bauweise: a**

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 14 m bei Einzelhäusern und 16 m bei Doppelhäusern betragen.

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, wenn diese eine Breite von 5 m und Tiefe von 2 m nicht überschreiten.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen**

A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der „Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen“ zulässig.

A6.2 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A6.3 Garagen müssen einen Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- A7.1 2 Wohnungen je Einzelhaus  
1 Wohnung je Doppelhaushälfte

## **A8 Verkehrsflächen**

### **A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

- A8.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur:  
Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind.

- A8.1.3 Anpflanzfestsetzung:  
In der „Planstraße 1“ sind mindestens sechs mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **A9 Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen**

- A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A10 Öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung von Oberflächenwasser**

- A10.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Flächen „R“ ist ein Rückhaltebecken zum Auffangen des anfallenden Regenwassers anzulegen.

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A11.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

- A11.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.  
*Hinweis:* Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes, DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

## **A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A12.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

A12.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **A13 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien**

A13.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind auf mindestens 40 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.

## **A14 Immissionsschutz**

A14.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

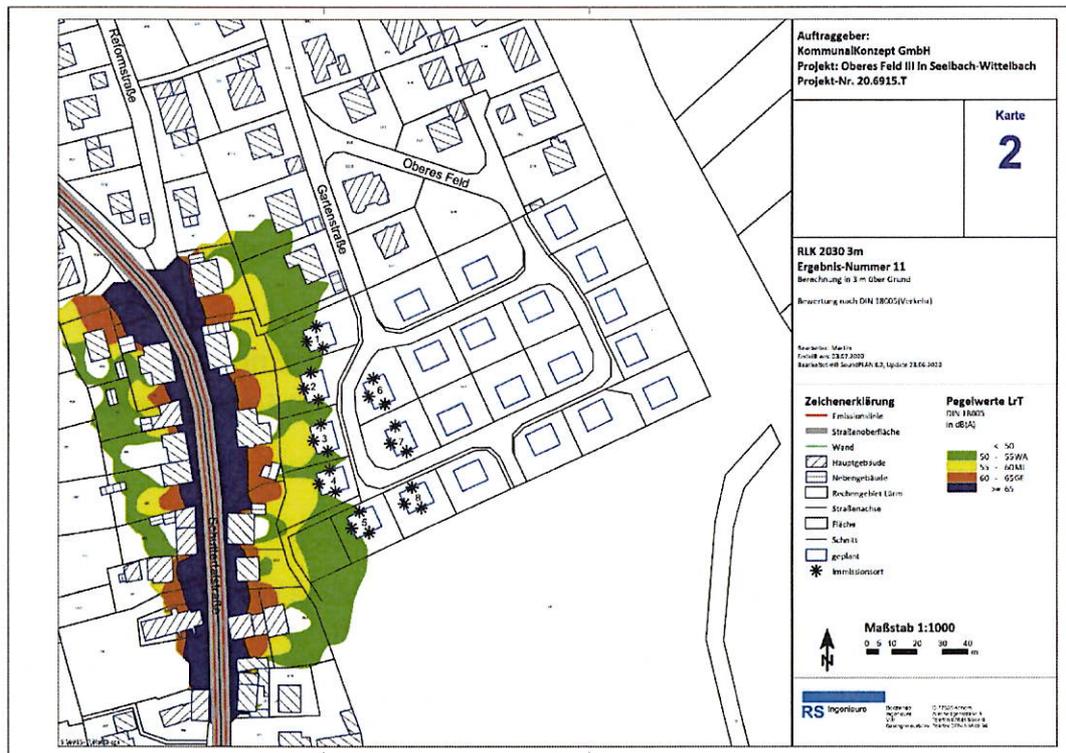
$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

A14.2 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Schriftlicher Teil

A14.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

A14.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in 8,0 m über Grund sind nachfolgend gekennzeichnet:



**A15 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

A15.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Die Errichtung von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Firstrichtung

B1.1.1 Festgesetzte Firstrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Firstrichtung abweichen.

#### B1.2 Dachgestaltung

B1.2.1 Zulässig sind:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 45°
- Flachdach mit maximal 7°

B1.2.2 Flachdächer mit einer Dachneigung von  $\leq 7$  Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

B1.2.3 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Nicht zulässig gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 11.1 sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche.

B1.2.4 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind Schleppgauben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend dem Hauptdach), Tonnen- oder Korbbogengauben. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Doppelhaushälfte maßgebend. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand beträgt 1,50 m, bei Brandwänden 1,25 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten.

**B1.2.5** Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden. Bei einer Ausgestaltung der Dachflächen mit Trapezblechen, sind diese entsprechend abzudämmen.

### **B1.3 Außenwände**

**B1.3.1** Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Glas sowie HPL-/Schichtstoffplatten auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

**B1.3.2** Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **B1.4 Doppelhäuser**

**B1.4.1** Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. Anthrazitfarbene Farbe der Dacheindeckung.

**B1.4.2** Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Vorschriften gebaut werden.

### **B2 Werbeanlagen**

**B2.1** Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

**B3.1.1** Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

**B3.1.2** Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind pro Baugrundstück nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

**B3.2.1** Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens die Höhe der unterliegenden Stützmauer betragen.

Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

**B3.3 Einfriedungen**

- B3.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen, sowie Hecken- und Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

**B4 Außenantennen**

- B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

- B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

**B6 Höhenlage der Grundstücke**

- B6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der vorderen Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan.



## Teil C Hinweise

### C1 Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### C2 Denkmalschutz

C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

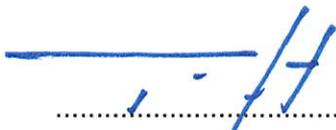
### C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Nutzung der Solarenergie

C4.1 In Anlehnung an das vom Gemeinderat im April 2015 beschlossene Klimaschutzkonzept wird für sämtliche Baugrundstücke im Wohnbaugebiet „Oberes Feld III“ eine Installation von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie) auf den Gebäudedächern angestrebt (s. hierzu auch Ziffer 6.3.1 der Begründung). Gebäude sollten nach der solaren Einstrahlung ausgerichtet werden, um eine optimale Ausnutzung der solaren Energie zu erreichen.

Seelbach, ..... 24.11.2021 .....



Thomas Schäfer  
Bürgermeister



Lauf, 26.08.2021 Ro/Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77833 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser

