

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

" S C H U B E R T S T R A S S E "

im Ortsteil Oberschopfheim

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen

Die im § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 In Anwendung von § 9 (1) 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen betragen.

1.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- b) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 (1) BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2) BauNVO
- d) Wandhöhe (Traufseite)

Die Festsetzungen (zu Ziffer a) bis c) erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 20 (1) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind max. ein Vollgeschoß (EG) und ein an-rechenbares Vollgeschoß (DG).

1.2.3 Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe (Traufseite), gemessen von OK Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren, darf max. 3,80 m betragen.

1.3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung über die Hausformen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

Für die Stellung und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

1.4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig: Pergolen, Freisitze, Schwimmbäder bis 50 qm, Sichtschutzwände bis 1,8 m.

1.4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

1.5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.6.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Gebäude (OK.RFB.EG) darf bergseitig nicht mehr als 0,50 m über der Straßenachse, gemessen in Gebäudeflucht, liegen.

1.7.0 Schutzflächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.7.1 Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

1.7.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.8.0 Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) 25 BauGB)

1.8.1 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 600 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.

1.8.2 Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist auf den Baugrundstücken eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1. 9.0 Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

1. 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1. 9.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.10.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55) und vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) werden folgende örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. 1.0 Wohngebäude

2. 1.1 Dachform

2.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

2.1.1.2 Die Hauptfirstrichtungen und die Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.1.1.3 Winkelbau ist bei Einzelhäusern gestattet.

2.1.1.4 Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigungen und das Dachdeckungsmaterial einheitlich sein. Der Zweitbauende hat die gewählte Dachneigung des Erstbauenden zu übernehmen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Dachaufbauten und Negativgauben sind zulässig, wenn ihr Maß 1/2 der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreitet und sich harmonisch in die Dachfläche einfügt.

Schleppgauben sind nur bei Dachneigung von mind. 42 ° zulässig. Satteldachgauben sind bei allen Dächern zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Es dürfen keine ortsfremden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden und sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild von der übrigen Dacheindeckung unterscheiden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie 50 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.4 Gebäudehöhen

2.1.4.1 Die zulässige Traufhöhe, gemessen von OK Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren, darf max. 3,80 m betragen.

2.1.4.2 Darüber hinaus darf die im Mittel gemessene Wandhöhe talseitig, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche, 6,5 m nicht übersteigen.

2.1.4.3 Bei Gebäuderücksprüngen bis zur Hälfte der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Außenwand bis höchstens 1,0 m zulässig.

2.1.4.4 Die Firsthöhe darf die max. zulässige EG-RFB-Höhe um nicht mehr als 10,50 m übersteigen.

2.2.0 Farbgebung

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

2.3.0 Einfriedigungen

2.3.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Plätzen sind gestattet:

- Sockelmauern bis 0,30 m aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen mit Heckenhinterpflanzung

2.3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsanlagen und Vorgärten das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2.3.3 Für die seitlichen- und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur Maschendraht- und Holzzäune bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.4.0 Grundstücksgestaltung

2.4.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die vorgegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.4.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

2.4.3 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Stellplatzflächen und soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, die Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster im Sandbett u.a.) herzustellen.

2.4.4 Talseitige Terrassenaufschüttungen sind nur bis zu 3 m Tiefe ab Gebäudewand zulässig.

2.5.0 Entwässerung

- 2.5.1 Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde Friesenheim einzuleiten.
- 2.5.2 Der für die Hausentwässerung erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde Friesenheim einzureichen.

2.6.0 Bauvorlagen

In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind im M. 1:100 der bestehende und geplante Geländeverlauf darzustellen.

Im übrigen gilt die BauVorlVO.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1.0 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

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

3.2.0 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.2.2 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.

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

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

3.2.5 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 abzuschleppen.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.6 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.

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

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

3.3.0 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

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

3.3.4 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.

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

3.4.0 Hinweise

- 3.4.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 3.4.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
- 3.4.3 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.

3.5.0 Denkmalschutz

- 3.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761 / 205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Friesenheim, den 25. Aug. 1992

Götz (Bürgermeister)

Friesenheim, den 25. Aug. 1992

Planer:
Köhler (Ortsbaumeister)

