

GEMEINDE F R I E S E N H E I M

ORTENAUKREIS

B E B A U U N G S P L A N " L A H R G A S S E "

BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGB

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Rahmen der Ortskernsanierung Friesenheim soll ein kleiner Bereich an der Lahrgasse neu geordnet werden, damit entsprechend den Sanierungszielen einerseits die Belichtung und Belüftung bestehender Bebauung verbessert und andererseits Möglichkeiten einer Neubebauung geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ein Areal an der Lahrgasse zwischen Haupt- und Luisenstraße innerhalb des bebauten alten Ortskerns. Nach Westen schließt sich eine als Hausgärten genutzte innerörtliche Grünzone an.

Für das Gebiet bestand bisher kein Bebauungsplan, die nunmehr vorgesehene Planung entspricht jedoch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans.

3. PLANUNG

Entsprechend der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die teilweise noch landwirtschaftlich geprägt ist, erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet.

Durch diese Gliederung wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die vorhandene Bebauung entlang der Lahrgasse auch außerhalb des Geltungsbereichs eine

gemischte Nutzung im Sinne von § 6 BauNVO aufweist und diese auch gesichert bleiben soll, während der rückwärtige Bereich den Übergang zur Wohnnutzung auch im südwestlich sich anschließenden Gebiet darstellt.

Von den in diesen Gebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, weil solche Nutzungen die kleinteilige Bebauungsstruktur in diesem Bereich erheblich stören und zu nicht zumutbaren Belästigungen führen würde.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden darüberhinaus die sonstigen nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Verwaltungsanlagen usw. ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil damit u.a. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden wäre, für das das Plangebiet nicht ausgelegt ist.

Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt durch diese Einschränkungen sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten gewahrt.

Einer geringfügigen baulichen Verdichtung im westlichen Planbereich steht als Ausgleich die Zielsetzung gegenüber, daß die sich westlich anschließenden als Hausgärten genutzten Grün- und Freiflächen erhalten bleiben sollen.

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden bzw. wird mit relativ geringem Aufwand ergänzt.

4

BAUORDNUNG / GESTALTUNG

Durch Festsetzungen der entsprechenden Vorschriften wird erreicht, daß sich Gebäude und Gebäudeteile auch gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Dazu ist es auch notwendig, für in den Abstandsflächen zulässigen Garagen die nach § 7 Abs.1 Nr.1 LBO geltenden Höhenbeschränkungen zu modifizieren. Da aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Garagen eine Dachneigung entsprechend den zugehörigen Hauptgebäuden erhalten sollen, ergeben sich Firsthöhen von bis zu 6.0 m. Damit verbunden ist u.U. eine mittlere Wandhöhe an der Nachbargrenze von bis zu 4.2 m. Die Zulässigkeit dieser Höhen muß aus den genannten städtebaulichen Gründen gewährleistet sein. Durch die sonstigen Festsetzungen werden die übrigen Maße nach § 7 Abs.1 Nr.1 LBO eingehalten und insgesamt nachbar-

liche Belange im Rahmen der zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

5. DURCHFÜHRUNG

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit einer Grenzregelung für die notwendige Erschließung bereits eingeleitet worden und wird zunächst mit einer Teilbebauung fortgesetzt. Die endgültige Verwirklichung erfolgt, sobald die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.



Für die Gemeinde:
Friesenheim, den 29.11.1991

.....
Götz, Bürgermeister

Für den Planer:

Freiburg/Karlsruhe, den 29.11.91
i. A. Apoll
.....
GSL Gesellschaft für
Stadt- und Landentwicklung mbH

Zugehörig zur Satzung vom

27. Jan. 1992

Offenburg, den 12. MRZ. 1992
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]