

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM KIRCHENRIED" ORTSTEIL OBERSCHOPFHEIM DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS**

---

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

### **1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO**

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 1-5 BauNVO zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird für Grundstücke, die eine Längsausdehnung von 30 m und mehr erreichen folgendes festgesetzt:  
Innerhalb des zur Straße gelegenen ersten Drittels dieser Längsausdehnung sind Produktions-, Werkstatt- und Lagergebäude, Lagerflächen, Schuppen oder ähnliche gewerbliche Anlagen ausgeschlossen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Anlagen optisch durch Gestaltung und/oder Bepflanzung den Eindruck eines Wohnbereiches vermitteln bzw. sich in einem solchen gut einfügen würden.

Bei Eckgrundstücken gilt die vorgenannte Einschränkung nur in die Richtung der größten Längsausdehnung.

### **1.3 Eingeschränktes Mischgebiet (MI<sub>E</sub>) nach § 6 BauNVO**

1.3.1 Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO sind nur Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 2-5 BauNVO zulässig.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (Sicherung über Baulast).

1.3.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.3.4 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird für Grundstücke, die eine Längsausdehnung von 30 m und mehr erreichen folgendes festgesetzt:  
Innerhalb des zur Straße gelegenen ersten Drittels dieser Längsausdehnung sind Produktions-, Werkstatt- und Lagergebäude, Lagerflächen, Schuppen oder ähnliche gewerbliche Anlagen ausgeschlossen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Anlagen optisch durch Gestaltung und/oder Bepflanzung den Eindruck eines Wohnbereiches vermitteln bzw. sich in einem solchen gut einfügen würden.

Bei Eckgrundstücken gilt die vorgenannte Einschränkung nur in die Richtung der größten Längsausdehnung.

## 1.4 Nebenanlagen

Soweit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude (Nebengebäude) darstellen, sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche bzw. der Fläche für Garagen zugelassen.

## 1.5 Grundflächenzahl

Anstelle von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um den Festwert 0,2 als Maximum (z.B. GRZ 0,3 + 0,2 = GRZ<sub>gesamt incl. Nebenanlagen</sub> 0,5) überschritten werden.

## 1.6 Höhe der baulichen Anlagen

1.6.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt.

Soweit im Zeichnerischen Teil nicht abweichend eingetragen, gilt:

- Die Traufhöhe darf 5,0 m nicht übersteigen.
- Die Traufhöhe gewerblich genutzter Gebäude darf das im Zeichnerischen Teil eingetragene bzw. das vorgenannte Maß um weitere 2,0 m übersteigen.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Zeichnerischen Teil angegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe. Soweit kein entsprechender Eintrag erfolgt, gilt das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird an der straßenseitigen Fassadenmitte bestimmt.

Bei Eckgrundstücken gilt das niedrigere Straßenniveau.

- 1.6.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um max. 5,0 m übersteigen. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 10,0 m nicht übersteigen. Sie wird an der straßenseitigen Anlagenmitte (Fassadenmitte) bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Zeichnerischen Teil angegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe. Soweit kein entsprechender Eintrag erfolgt, gilt das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) als unterer Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

- 1.6.3 Überschreitungen sind in der Ausnahme wie folgt zulässig:

Bei bestehenden Gebäuden sowie deren Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Nutzungsänderung zur Anpassung an bestehende Bezugshöhen.

## 1.7 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

## 1.8 Abweichende Bauweise - Kettenhausbebauung

In den in den Nutzungsschablonen mit a bezeichneten Gebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

An die im Plan durch Dreieckspfeil näher markierte Grenze ist in Pfeilrichtung heranzubauen. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Gebäuden sind durch Grenzgaragen so zu schließen, daß innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche in der Erdgeschoßzone eine lückenlose, durchgehend geschlossene, Bebauung entsteht - Kettenhausbebauung.

Im übrigen gilt die offene Bauweise.

## 1.9 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Für freistehende Garagen und untergeordnete Nebengebäude wird eine um 90° gedrehte Anordnung der Firstrichtung zugelassen.



### **1.10 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Im eingeschränkten Mischgebiet darf die Größe der Baugrundstücke 700 qm nicht unterschreiten.

### **1.11 Garagen und Stellplätze**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb dafür im Zeichnerischen Teil mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Erdüberdeckte, begrünte Hanggaragen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen.

Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind im gesamten vorderen Grundstücksbereich bis zur hinteren Bauflucht zulässig. Im Vorgartenbereich jedoch nur dann, wenn bei straßenparalleler Anordnung zwischen Verkehrsfläche und Stellplatzbereich ein mit Bäumen und Sträuchern begrünter Gartenbereich in einer Mindestdtiefe von 1,5 m verbleibt oder bei senkrechter bzw. schräger Anordnung zur Straße nach jeweils 4 Stellplätzen ein baumbestandener Grünstreifen von mindestens 2 m Breite folgt.

### **1.12 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für freistehende Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen, für alle anderen Gebäudeformen (Doppelhaus, Reihenhaus, Kettenhaus etc.) maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **1.13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### **1.14 Verkehrsflächen**

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist verbindlich.

### **1.15 Führung von Versorgungsleitungen**

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

### **1.16 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die im Zeichnerischen Teil mit Einschrieb "lr" näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Friesenheim zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung einer Wasserleitung.

### **1.17 Flächen für die Abfallentsorgung**

1.17.1 Die Aufstellung von Depotcontainern zur Sammlung von Wertstoffen erfolgt nach Möglichkeit auf gemeindeeigenen Grundstücken. Die Grundstückseigentümer haben jedoch im Bedarfsfall die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Containern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitzustellen.

1.17.2 Soweit gewerbliche Nutzung vorliegt haben die Grundstückseigentümer die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitzustellen.

### **1.18 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1), Ziffer 15 BauGB**

#### **1.18.1 Friedhof**

In den im Zeichnerischen Teil als Funktionsflächen näher gekennzeichneten Friedhofsflächen sind Grabstätten nur dann zulässig, wenn eine Ausnahme gemäß § 3 (2) Bestattungsgesetz durch die zuständige Behörde erteilt werden kann. Der Bereich dient vorrangig der Unterbringung von ergänzenden Anlagen (wie z.B. Aussegnungshalle, Sammlung und Kompostierung von Grünabfällen, Aufbewahrung von Geräten und Material) und Stellplätzen.

Auf die §§ 3 und 8 des Bestattungsgesetzes wird hingewiesen.

#### **1.18.2 Streuobstwiese**

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen dienen der extensiven Grünlandnutzung und dem extensiven Obstanbau in Form von Streuobstwiesen. Hinsichtlich Ausführung und Bewirtschaftung sind nähere Festsetzungen unter Ziffer 1.23.1 Bereich D getroffen.

## 1.19 Pflanzbindungen (Erhaltungsmaßnahmen)

Erhaltung von Gehölzen gemäß Planeintrag auf Dauer.

### Zu erhaltende Gehölze:

6 Obstgehölze mit überwiegend gutem Zustand, davon 1 Baum innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, 5 auf privatem Grund.

Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze aus der Liste im Anhang 1 zu pflanzen.

Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern.

## 1.20 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

### 1.20.1 Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen)

Die Bäume sollen möglichst im Abstand von 10-12 m gepflanzt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten:

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und entweder zu bepflanzen oder mit nicht verdichteter, von Hand eingebauter wassergebundener Decke zu versehen.

Gehölzart: Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitzahorn)  
alternativ: Prunus avium (Süßkirsche)

### 1.20.2 Privatflächen (Durchgrünung)

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Angaben mit Pflanzen der **Gehölzliste, Anlage 1** zu begrünen.

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten, ausgenommen sind Grundstücke unter 250 qm. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

Die zwischen den Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudeflucht gelegenen Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für gewerblich genutzte Grundstücke ist durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen in aufgelockerter Form zu erreichen, daß ein Einblick vom öffentlichen Raum in offene Arbeits- und Lagerbereiche abgeschirmt wird.



Alle oberirdischen Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätzen zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2x2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Auf den nördlich der Kirchenriedstraße angrenzenden Grundstücken sind gemäß Planeintrag an der Straße hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, damit eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes erreicht wird.

Bei der Parzellierung der einzelnen Grundstücke sind diese untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) abzapflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes zu erreichen. Es ist eine einreihige Hecke/Grundstück anzulegen.

## **1.21 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **1.21.1 Öffentliche Grünflächen (Böschungen und Streuobstwiesen)**

Die vorhandenen Gehölze auf den Böschungsf lächen, **Bereich A**, sind zu erhalten und zu pflegen. Alle 8 – 10 Jahre hat bei strauchartigem Bewuchs ein fachgerechter Rückschnitt zu erfolgen (auf den Stock setzen). Auf den verbleibenden Böschungsf lächen soll sich ein heckenartiger Gehölzbestand durch natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) herausbilden. Eine Pflege dieser Sukzessionsbereiche entfällt. Sobald die von selbst aufkommenden Gehölze einen geschlossenen Bestand bilden, sollten sie im 8-10-jährigen Turnus (siehe oben) zurückgeschnitten werden.

Auf der Böschung, **Bereich B**, ist die geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu erhalten.

Pflege der Gehölze wie unter Bereich A beschrieben (Schnitt alle 8-10 Jahre).

Auf der Böschung, **Bereich C**, soll sich eine Hochstaudenflur ausbilden. Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive durch entsprechende Pflege (Mahd maximal einmal alle 2 Jahre) selbst einstellen. Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Auf den vorhandenen Ackerflächen und Ackerbrachen **Bereich D** (Grundstücke 1358, 1378 und 1379) sind Streuobstwiesen anzulegen.

Der vorhandene Acker ist in eine Grünlandfläche umzuwandeln.

Es sind insgesamt 60 hochstämmige Obstbäume in unregelmäßigem Abstand zu pflanzen, dabei sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zulässig, z.B.:

Äpfel:	Bohnäpfle, Hesselbacher, Dundenheimer, Schätzler, Brettacher, Jakob Fischer
Birne:	Jaköbele
Zwetschge:	Bühler, Deutsche Hauszwetschge, sowie traditionelle Kulturarten, wie:
	Sorbus domestica: Speierling
	Juglans regia           Walnuß

Für die Ansaat der Wiese ist autochtones, artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen, in den Monaten Juni-August im Zuge der Mahd - gewonnen und gehäckselt - als Mulchsaat auf die Flächen aufzubringen ist. Pflege/Mahd max. zweimal/Jahr (Juni/September).

Während der ersten drei Jahren ist bei den neugepflanzten Obstbäumen ein Erziehungs- und Aufbauschnitt durchzuführen.

Dabei sollte auf das Heranziehen einer gleichmäßig aufgebauten Krone mit 1 Mitteltrieb und 3-4 seitlichen Leittrieben geachtet werden.

Nach drei Jahren erfolgt bei Obstbäumen ca. alle 7 Jahre ein sporadischer Pflegeschnitt. Fehlende Bäume sollen durch Nachpflanzen junger Bäume (alte Lokalsorten) ersetzt werden.

Pflegezeit: November - Februar

Da die Obstbäume in Zukunft nicht nach landwirtschaftlichen Produktionsgesichtspunkten, sondern nach Aspekten des Arten- und Biotopschutzes gepflegt werden, spielt der Obstertrag eine untergeordnete Rolle, daher kann die Pflege reduziert werden

## **1.21.2 Reduzierung der Flächenversiegelung**

1.21.2.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

1.21.2.2 Alle Stellplatz-, Lager-, Abstell-, Hof- und ähnlichen Flächen sowie Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrassen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Ausnahmen können bei Vorliegen besonderer betrieblicher Erfordernisse im Rahmen gewerblicher Nutzung zugelassen werden.

## **1.21.3 Rückhaltung des Dachflächenwassers - Empfehlung**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 40 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Ent-



nahme von Brauchwasser für die Gartenbewässerung, für Toilettenspülung und Waschmaschinen ist zulässig. Die Einrichtung eines entsprechenden Brauchwassernetzes wird empfohlen.

## **1.22 Vorkehrungen zum Lärmschutz**

- 1.22.1 Für den im Zeichnerischen Teil mit "Zwangslüftung" näher markierten Bereich sind die schalltechnischen Immissionsrichtwerte für Mischgebiet um mehr als 5 db(A) überschritten (siehe Begründung Ziffer 8). Es wird daher folgendes bestimmt:

In dem vorstehend näher benannten Bereich sind für Aufenthaltsräume Zwangslüftungen vorzusehen, sofern diese Räume ausschließlich über Fenster innerhalb des kritischen Bereichs verfügen. Bei entsprechendem Nachweis können die vorstehend aufgeführten Anforderungen durch entsprechende Schallschirme oder vergleichbare Maßnahmen ersetzt werden.

- 1.22.2 Es wird empfohlen, die straßennahen Aufenthaltsräume – insbesondere die Schlafräume – auf den den Haupterschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. nach dorthin zu orientieren. Alternativ wird für solche nah an den Haupterschließungsstraßen gelegenen Aufenthaltsräume empfohlen, den Einbau von Zwangslüftungen zu prüfen.

## **1.23 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung**

- 1.23.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

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

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

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

### **2.1 Dächer**

2.1.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.  
Für Produktionsgebäude können in der Ausnahme auch Pultdächer zugelassen werden, wenn der straßenseitige Gesamteindruck nicht gestört wird.

2.1.2 Die Dachneigung für Satteldächer ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Produktionsgebäude mit Spannweiten über 14 m wird die Mindestdachneigung auf 15 Grad festgesetzt. Ergänzend gilt für Garagen Ziffer 2.3.2 und 2.3.3.

Für Doppelhäuser, Haus- und Garagengruppen gilt:  
Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.  
Soweit sich die Bauherren einig sind, können diese die Dachneigung zwischen 36 Grad und 45 Grad wählen, ansonsten ist die Dachneigung auf 40 Grad festgesetzt.

2.1.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig. Für Produktionsgebäude mit einer Spannweite von mehr als 14 m sind zusätzlich Metalldächer in gedeckten Farben zulässig.

2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

### **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3,00 m begrenzt.

### **2.3 Ausführung von Garagen und Stellplätzen**

2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

2.3.2 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen muß die Dachneigung der Garagen mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen, Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen nicht gegenseitig überschneiden.



2.3.3 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Vorstehende Festsetzung gilt analog für die Angrenzung zwischen Garagen und Nebenanlagen wie z.B. Umspannstationen, Gartenhäuser, u.ä.

2.3.4 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

## 2.4 Ausführung von Nebengebäuden

Nebengebäude (siehe auch Ziffer 1.4) sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

## 2.5 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:  
Glänzende Materialien oder Anstriche und grell-bunte Farben sind unzulässig.

## 2.6 Einfriedigungen

2.6.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Rasenkantensteine
- b) Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- c) Sockel bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- d) Einfache Holzzäune in senkrechter Gliederung mit Heckenhinterpflanzung
- e) Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

2.6.2 Die seitliche Abgrenzung im Vorgartengelände soll nach Möglichkeit ganz unterbleiben. Zugelassen sind Hecken mit höchstens 0,4 m Höhe.

Seitliche und rückwärtige Abgrenzungen hinter der Bauflucht sind mit Maschendraht und einbetonierten Pfosten in einer Höhe von maximal 1,5 m über Gelände zulässig.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.6.4 Im Bereich von gewerblich genutzten Grundstücken können für hinter der Vorgartenzone gelegene Einfriedigungen Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden.

## **2.7 Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

## **2.8 Antennenanlagen**

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantennenanlage einschließlich einer Parabolantenne zulässig.

## **2.9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 3 qm und nur nicht selbstleuchtend zulässig. Der Werbeträger darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Die Buchstaben- oder Schrifthöhe wird begrenzt auf 0,4 m. Die Oberkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht übersteigen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Einzelgrundstück darf das zweifache des Einzelwertes nicht übersteigen.

# **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE**

## **3.1 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 Bürgermeisteramt erfragt werden.

## **3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

3.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen



vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

- 3.2.2 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.

- 3.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen, die der oberirdischen Heizöllagerung dienen und eine Lagerungsmenge von 10 cbm übersteigen; ebenso übrige Anlagen der Gefährdungsstufe B, C und D im Sinne von § 6 VAWS unterliegen den besonderen Anforderungen der VAWS. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

### 3.3 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg 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.

### 3.4 Bodenschutz

#### 3.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.4.1.1 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.

- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 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.
- 3.4.1.5 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.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
  - 3.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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.
  - 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
  - 3.4.2.3 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.
  - 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.



### 3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 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.

Freiburg, den 28.07.1999



.....  
Die Planer  
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg



Friesenheim, den 28.07.1999



.....  
Der Bürgermeister



.....  
Der Planer  
DIPL.ING. HORST-R. DIETRICH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg

**PFLANZLISTE BEBAUUNGSPLAN "Im Kirchenried"**  
**Friesenheim – Oberschopfheim**

Pflanzarten zur Verwendung im privaten Grün (Gärten)

**Bäume**

Aesculus hippocastanum Baumannii	(Roßkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Regional typische Obstbäume in Sorten	
Pyrus in Sorten	(lokale Birnbaumsorten)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

**Heister und Sträucher**

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
**Euonymus europaeus	** (Pfaffenhütchen)
**Ligustrum vulgare	** (Liguster)
**Lonicera xylosterum	** (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus mahaleb	(Steinweichsel)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa multiflora	(Vielblütige Rose)
Rosa rugosa	(Apfelrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Hinweis: Wegen Giftigkeit bzw. schwacher Giftigkeit sollte bei Kinderspielbereichen auf die Anpflanzung der mit \*\* gekennzeichneten Pflanzarten verzichtet werden.