

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM EIGEN" NEUFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst
allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen

Im WA-Gebiet sind die im § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 5 BauNVO genannten
Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a) Zahl der Vollgeschosse (Z)
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2.2 Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

2.3 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend oder als
Höchstgrenze.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücke

3.1 Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- a) nur Einzelhäuser zulässig
- b) Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

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

3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Neben- und Versorgungsanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfang zulässig: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Oberkante der rohen Erdgeschoßdecke (ohne Estrich) darf bergseitig nicht mehr als 0,6 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

6.2 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die angegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

7. Schutzflächen

7.1 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

8. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

- 8.1 Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Es sind heimische Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden.
- 8.2 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

Die Firstrichtungen und Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.

Winkelbau ist gestattet bei eingeschossigen Häusern mit entsprechender Kennzeichnung im "Zeichnerischen Teil".

Bei Doppelhäusern müssen die Dachneigungen, die Dachgesimse und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung ist braunes oder naturrotes Material zu verwenden. Es dürfen keine ortsfremden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

- 1.3 Die Wandhöhe der Gebäude darf bergseitig vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand - Außenseite betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,30 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m

2. Garagen

- 2.1 Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

3. Einfriedigungen

3.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen sind gestattet:

- Sockelmauern bis 0,3 m Höhe
- Holzzäune (Lattenzäune)
- Schmiedeeiserne Gitter
- Heckenhinterpflanzung

3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsanlagen und Vorgärten das Maß von 1,00 m, im übrigen von 1,50 m, nicht überschreiten.

4. Vorgärten

4.1 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.

5. Antennen


Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

6. Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften

Die bisherigen Bebauungsvorschriften vom 26.05.1968 verlieren für den Bereich der Änderung (Deckblatt) hiermit ihre Gültigkeit. Sie gelten weiterhin für den unveränderten Teil des Bebauungsplanes.

Ing.-Büro
Karl Zink
Poststraße 1

Lauf, den 28.03.1988


.....
Der Planer

Gemeinde Friesenheim

Friesenheim, den 28.03.1988




.....
Der Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

05. Dez. 1988

Offenburg, den 02. MRZ. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

