

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM KÄHNERBERG II"
ORTSTEIL OBERWEIER DER GEMEINDE FRIESENHEIM,
ORTENAUKREIS VOM 29.09.1995**

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

1.2 Nebenanlagen

Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Sie sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

1.3 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 höchstens 0,2 überschritten werden. = 0,5

1.4 Gebäudehöhen

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

1.4.1 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf die in den beigefügten Schnitten angegebenen Höhen über NN nicht übersteigen. Bei Doppelhausgruppen gilt die angegebene Höhe für beide Häuser.

1.4.2 Die Traufhöhe darf 3,8 m nicht übersteigen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.4.3 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um max. 5,0 m übersteigen.

1.4.4 Der Kniestock darf, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Dachhaut eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

1.5 Abweichende Bauweise

1.5.1 In den in den Nutzungsschablonen mit **a₁** bezeichneten Gebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) wie in der offenen Bauweise sind **nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser** zugelassen
- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen können diese an die Grenzen gebaut werden. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

1.5.2 In den in den Nutzungsschablonen mit **a₂** bezeichneten Gebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) wie in der offenen Bauweise sind **nur Doppelhäuser** zugelassen
- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen können diese an die Grenzen gebaut werden. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

1.6 Garagen und Stellplätze

1.6.1 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 Mindesttiefe von 1,5 m verbleibt oder bei senkrechter Anordnung zur Straße nach jeweils 3 Stellplätzen ein baubeständiger Grünstreifen von mindestens 2 m Breite folgt.

- 1.6.2 Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder eine Doppelgarage in Form von selbständigen Baukörpern zulässig. Sind darüber hinaus weitere notwendige Stellplätze erforderlich, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von Stellplätzen auszuweisen.
- 1.6.3 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 1.6.4 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Für erdüberdeckte, begrünte Hanggaragen sind darüber hinaus Flachdächer zugelassen.
- 1.6.5 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.
- 1.6.6 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen und für Doppelhäuser maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 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.

1.9 Verkehrsflächen

Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

1.10 Führung von Versorgungsleitungen

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

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.11.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

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

1.11.1.2 Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

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

1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.12.1 In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,00 m abgewichen werden.

1.12.2 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

1.12.3 In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist in der im Plan angegebenen Tiefe ein Gehölzstreifen in Form einer dichten Hecke aus einheimischen Sträuchern und Heckenpflanzen (Feldgehölze) anzulegen. Die Pflanzung dient dem Immissionsschutz vor Abdriften der Spritzmittel aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der

anschließenden Flächen und der Eingrünung des Ortsrandes. Innerhalb des Gehölzstreifens sind hochstämmige Bäume nur dann zulässig, wenn die Hecke im bodennahen Bereich nicht unterbrochen wird. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

- 1.13.1 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.

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

1.14 Dächer

- 1.14.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.
- 1.14.2 Die Dachneigung für Satteldächer ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ergänzend gilt für Garagen Ziffer 1.6.4 und 1.6.5.
Für Doppelhäuser sowie Garagengruppen gilt:
Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.
- 1.14.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.
- 1.14.4 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.

1.15 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.

1.16 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grell-bunte Farben sind unzulässig.

1.17 Einfriedigungen

1.17.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude, mehr als 4 m tief sind.

1.17.2 Soweit nicht unter 1.17.1 ausgeschlossen, sind für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke zulässig:

- a) Lebende Hecken- oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen

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

1.18 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

1.19 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

2.1 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.

2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 2.2.1 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.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 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 immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2.3 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.

2.4 Bodenschutz

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 2.4.1.1 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.
- 2.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.4.1.4 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.
- 2.4.1.5 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.
- 2.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschauspieltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 2.4.2.1 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.

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

2.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

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

2.5 Denkmalschutz

2.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramik-scherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

2.6 Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Lahr

2.6.1 Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Einzelbauvorhaben mit einer Höhe von mehr als 198,60 m über NN sowie die Aufstellung von Baukränen sind nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes genehmigungspflichtig.

2.6.2 Es wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

Freiburg, den 29.09.1995

Friesenheim, den 29.09.1995

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg