

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan der Gemeinde Friesenheim für das Gebiet
"IN DEN WANNEN", Ortsteil Oberschopfheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.1979 (Ges.Bl. S. 42).
5. § 3 Abs. 1, §§ 7, 8, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 116).

B. FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

BAUGEBIET UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

AUSNAHMEN

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 5

BAUWEISE

1. Als Bauweise wird im Bereich der Nutzungsschablone ^① die "offene Bauweise" (∇) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
2. Als Bauweise wird im Bereich der Nutzungsschablone ^② die "offene Bauweise" (\triangle) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

§ 6

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

§ 7

NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - entsprechend § 13 Abs. 1 LBO - als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 8

GRENZABSTÄNDE

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen, sofern im "Zeichnerischen Teil" nicht anders festgesetzt.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

GEBÄUDEHÖHE

1. Die Gebäudehöhen sind im "Zeichnerischen Teil" in den Schnitten eingetragen. Die Lagebuchnummern der Baugrundstücke, für welche die Schnitte gelten, sind bezeichnet.

Die Höhenangaben in Metern beziehen sich talseitig über bestehendem Gelände auf Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoß bzw. Rohfußbodenhöhe im Dachgeschoß.

2. Die Gebäudehöhen der Lgb.-Nrn. für die keine Schnitte vorliegen, sind folgendermaßen festgelegt:

- auf der talseitigen Gebäudeseite über bestehendem Gelände bis zur Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoß max. 3,80 m.

Geschoß = 2,80 m + 1,00 m Sockel

3. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt bei allen Gebäuden 0,40 m.

§ 10

DACHFORM

1. Zugelassen sind ausschließlich Satteldach und Walmdach mit den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Dachneigungen.
2. Flachdächer sind nicht zugelassen.
3. Für die Dacheindeckung sind Blech, Kupferblech, Aluminiumprofiltafeln und dergl. unzulässig.

§ 11

DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten (Gauben) sind nur im Gebiet (2) bei Steildächern (40° - 45°) zulässig. Ihre Länge darf das Maß von ein Halb ($1/2$) der entsprechenden Dachlänge (gemessen entlang der Traufe) nicht überschreiten. Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine Dachgaube zulässig.

Für das Gebiet (1) sind Dachgauben unzulässig.

§ 12

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 13

GARAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

1. Je Wohngebäude müssen mindestens 2 Abstellplätze (bzw. Garagen) nachgewiesen werden.
2. Garagen und Stellplätze sind zwingend auf den ausgewiesenen Flächen, wie im "Zeichnerischen Teil" dargestellt, zu errichten.
3. Für Teil (1) gelten bzgl. Garagen und Stellplätzen darüberhinaus folgende Festsetzungen:
 - a) Die Garagen und Stellplätze sind von den Straßen her (Lgb.-Nr. 6032 bzw. Lgb.-Nr. 6378) zu erschließen.
 - b) Die Lage der Garagen und Stellplätze im Böschungsbereich ist in den Schnitten 3, 4, 5 und 7 im "Zeichnerischen Teil" festgelegt. Garagen sind als Flachdachbauten auszuführen.
 - c) Garagen dürfen nicht ins Gebäude integriert werden.

4. Für Teil (2) gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- a) Garagen dürfen ins Gebäude integriert werden, oder sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten.
Zusätzliche Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.
- b) Garagen im Böschungsbereich sind mit Flachdach und wie in den Schnitten dargestellt auszuführen (GA + FD).
- c) Garagen, die nicht im Böschungsbereich liegen, sind mit Satteldach auszuführen (GA + SD)
Dachneigung 40°.
- d) Die Sockelhöhe der freistehenden Garagen dürfen talwärts die Sockelhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e) Die Firstrichtungen der Garagen mit Satteldach haben sich der Firstrichtung des Hauptgebäudes anzupassen, sofern im "Zeichnerischen Teil" nicht anders festgesetzt.

§ 14

TRAFO--STATIONEN

Die beiden im Planungsgebiet ausgewiesenen Trafo-Stationen sind mit einem Satteldach in Angleichung an die angrenzenden Garagengebäude auszuführen. Turmstationen sind unzulässig.

§ 15

BEHEIZUNG

Ölheizungen sind im Gesamtgebiet nicht zugelassen. Die Gebäude sind mit elektrischer Speicherheizung zu versorgen. Die Beheizung mit festen Brennstoffen (Holz, Kohle) ist ebenso zulässig.

§ 16

SICHTFLÄCHEN

Die Sichtflächen im Bereich der L 99a sind von jeglicher Nutzungsart über 0,80 m Höhe frei zu halten.

§ 17

BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN

1. Neue Böschungen werden durch die Verbreiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Wege notwendig.
Sie liegen im privaten Grundstücksbereich und haben ein Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 .
2. Die notwendige Stützmauer liegt im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nrn. 6362, 6363 und 6364. Sie ist für die Sicherung der Erschließung der genannten Grundstücke von den Garagen zu den Grundstücken erforderlich.

§ 18

EINFRIEDIGUNGEN

1. Die Einfriedigungen der Vorgärten ab der straßenseitigen Hausfront dürfen nicht höher als 1,00 m angelegt werden.
2. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht und Maschendraht ist unzulässig.

§ 19

PFLANZGEBOT

Ein Pflanzgebot nach § 9, Abs 1, Ziff. 25a BBauG besteht in den Grundstücken Lgb.Nrn 6372, 6373, 6374 und für den Spielplatz Lgb.Nr. 6374/1. In den genannten Grundstücken, entlang der Straße und an der Ostgrenze des Spielplatzes sind großkronige Bäume in einem Mindestabstand von 7,00 m zu pflanzen. Es sollten nur Solitärlaubebäume mit einem Stammumfang von 20 cm verwendet werden. Nicht angewachsene Bäume müssen ersetzt werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr.32

Gemeinde Friesenheim

Freiburg, den 1. Oktober 1980

Friesenheim, den 1. Oktober 1980

..... *Ann. Husserl*
der Planer



..... *Götz*
Götz, Bürgermeister