

11. Aug. 1971

Bebauungsvorschritten  
zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Eigen" in  
Friesenheim, Kreis Lahr

Landratsamt  
Städtische Verwaltung

A.) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 der Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 2, 3, 7, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B.) Festsetzungen:I. Art der baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiet

Der gesamte bauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

## § 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 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 Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

## § 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

## § 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung einer Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

##### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die Eintragungen im Gestaltungsplan als Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

#### § 8

##### Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

### IV. Baugestaltung

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Bauten sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (O.K. Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht bereits berücksichtigt ist.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der Landesbauordnung zulässig sind.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

bei Steildach 45 °

bei flachgeneigtem Dach 30 °

bei zweigeschossiger Bauweise 30 ° (flachgeneigtes Dach).

Ein Kniestock darf beim eingeschossigen Haus mit Steildach höchstens 0,80 m und beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach höchstens 0,30 m betragen.

- 8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Gaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zwei Drittel der jeweiligen Längsseite des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten soll in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

#### § 10

##### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

#### § 11

##### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
- 2) In den bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Friesenheim, den 26. Mai 1968

Der Bürgermeister



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'J. Mehl', is written over the text 'Der Bürgermeister'.