

**GEMEINDE**

**FRIESENHEIM  
ORTENAUKREIS**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„HOCHGASSE“**

# BEBAUUNGSPLAN „HOCHGASSE“

## B E G R Ü N D U N G

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ziel und Absicht	1
2. Lage und Topografie	2
3. Städtebauliche Zielsetzung	4
4. Erschließung und Versorgung	7
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7. Kosten und Finanzierung	16
8. Durchführung und Realisierung	17

## 1. ZIEL UND ABSICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hochgasse leitet sich unmittelbar aus dem "örtlichen Entwicklungskonzept" aus dem Jahre 1980 ab, welches als planerische Grundlage für die Dorfentwicklung aufgestellt wurde.

Dieses vom Gemeinderat am 8. Dez. 1980 im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG beschlossene Entwicklungskonzept sieht neben den planerischen Hinweisen zur Sanierung und Neugestaltung des historisch gewachsenen Ortskerns eine ergänzende Neubebauung im dargestellten Geltungsbereich "Hochgasse" vor.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll dem Wohnen im Dorf unter Berücksichtigung heutiger Wohnanforderungen Rechnung getragen werden.

Die Bebauung der Hochgasse steht im Einklang mit den Zielsetzungen des im Sept. 1979 genehmigten Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan dient vor allem zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Neubauwohnungen. Die Lage innerhalb des bebauten Ortsbereichs trägt gleichzeitig zur Schonung und dem Erhalt der freien Landschaft bei.

## 2. LAGE UND TOPOGRAFIE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich in südöstlicher Richtung zwischen der Lahrgasse (westlich) und Friedensstraße (östlich) an die bestehende Dorfbebauung an.

Südöstlich bildet die Bergstraße die Grenze des Bebauungsplangebiets, von wo sich das in den 70er Jahren erschlossene Neubaugebiet "An der Lahrgasse" anschließt.

Der Planungsbereich "Hochgasse", der heute überwiegend aus Gartengelände besteht, bildet somit den Übergangsbereich zwischen dem alten Dorfgebiet und dem Neubaugebiet. Das Planungsgebiet beinhaltet aber auch bebaute Grundstücke entlang der Lahrgasse mit Gebäuden der alten dörflichen Haus- und Hofstruktur, an denen sich südlich Wohnhäuser späterer Baujahre angeschlossen haben.

Innerhalb des Baugebietes an der Hochgasse, sowie im Verlauf der Bergstraße befinden sich einzelne Wohngebäude, teilweise älterer Bauart.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 2 ha. Davon sind ca.20% neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen vorgesehen. Die Bauplatzgrößen bewegen sich in Abhängigkeit der vorgesehenen Bauweise zwischen 3 Ar und 6 Ar. Das Gelände steigt in südlicher Richtung an. Die Höhendifferenz von der nördlichen Gebietsgrenze

(ca. 160 m ü NN) bis zur Einmündung der Bergstraße in die Lahrgasse in Süden beträgt ca. 12 m.

Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gelände in südöstlicher Richtung - etwa parallel zur Bergstraße - terrassiert. Die Böschungen sind im Lageplan (Grundkarte) eingezeichnet. Im Bauungsplangebiet liegen soweit bekannt, einheitliche Baugrundverhältnisse vor, die keine Gründungsschwierigkeiten erwarten lassen.

### 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden:

- harmonische Einbindung in die Landschaft und bebaute Umgebung,
- wirtschaftlicher Ausnutzungsgrad des Baugebietes,
- Wahrung des ländlichen Charakters.

Zur Verwirklichung dieser Zielsetzungen sind im nördlichen Planungsbereich in Anlehnung an die verdichtete dörfliche Struktur, Hausgruppen in Form von  $1\frac{1}{2}$ -geschossigen Winkelhaustypen (Hofhäuser) vorgesehen.

Südlich der Haupteerschließungsstraße sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser, die im Grundriß gestaffelt sind, geplant. Dieser Bereich bildet den Übergang zu dem anschließenden Baugebiet "An der Lahrgasse" mit überwiegender Einzelhausbebauung. Die Bebauung entlang der Lahrgasse soll in Form und Charakter möglichst erhalten bleiben. Dies trifft besonders für das auf Flst. Nr. 402/1 befindliche Fachwerkhaus zu.

Im gesamten Baugebiet sind in Anlehnung an die bestehende Dorfstruktur Satteldächer (auch auf den Garagen) bzw. Walmdächer vorzusehen. Im Wesentlichen sollen die für eine ländliche Siedlung geeigneten Materialien (Stein, Ziegel, Holz) verwendet werden.

Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße soll ebenso wie die Bergstraße zur verkehrsberuhigten Wohnstraße mit sog. Mischnutzung (ohne Fahrbahn- und Gehwegtrennung) ausgebaut werden. Dies trägt sowohl zur Verkehrsberuhigung (geringe Fahrgeschwindigkeit), als auch zur Sicherheit der Bewohner bei, insbesondere der Kinder und älterer Menschen und gibt dem Wohngebiet ein besonderes Gepräge. Als Gestaltungselemente sind Aufpflasterungen (Unterbrechung des Makadambelags) eventuell Straßenmöblierungen vorgesehen.

Die Verkehrsflächen, Gärten und Gebäude sollen städtebaulich eine Einheit bilden. Einzäunungen zu den Wohnstraßen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Entlang der ost-westlich verlaufenden Haupterschließungsstraße sollten die Einzäunungen möglichst niedrig - unter 1 m - gehalten werden. Lediglich bei den landwirtschaftlich geprägten Gebäuden an der Lahrgasse sollten die Hofbereiche mit den im alten Ortskern üblichen höheren Holzhoftoren abgegrenzt werden.

Die höhenmäßige Anordnung der Gebäude ist so vorzunehmen, daß unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Vorgaben die natürliche Geländesituation weitgehend erhalten bleibt. Dabei sollten die Sockelhöhen der Hauptgebäude in der Regel nicht höher als 0,3 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Bei hängigem Gelände sollten die Geschoßflächen höhenmäßig gestaffelt werden, damit keine häßlichen hohen Kellersockelgeschosse an der Talseite entstehen. Steile Anböschungen oder Geländeeinschnitte an den Gebäudeumrisslinien sind nach Möglichkeit zu vermeiden.



#### 4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

##### Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Lahrgasse und die Friedensstraße, die in ihrem Verlauf verkehrsgerecht ausgebaut sind und den Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleisten.

Die in ost-westlicher Richtung vorgesehene Haupterschließungsstraße bildet gleichzeitig das Verbindungsstück von der Luisenstraße zur Friedensstraße.

Damit wird im Verkehrssystem von Friesenheim eine parallel zur Hauptstraße verlaufende zweite Ost-West-Achse geschaffen.

Die innere Erschließung des südlichen Planungsbereichs erfolgt durch die rechtwinklig zur o.g. Achse verlaufende Wohnstraße und die das Planungsgebiet begrenzende Bergstraße. Die Bergstraße wird von der Friedensstraße bis zur Einmündung in die Lahrgasse verlängert.

Die beiden letztgenannten Wohnstraßen sollen im Sinne der novellierten Straßenverkehrsordnung v. 1. August 1980 zu verkehrsberuhigten Bereichen gestaltet werden.

### Ruhender Verkehr

Separate öffentliche Parkierungsflächen sind nicht vorgesehen. Auf den verkehrsberuhigten Wohnstraßen ist das Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Der Stellplatzbedarf für das Baugebiet kann bei den mit ein bis zwei Wohneinheiten vorgesehenen Wohngebäuden weitgehend auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen nach Möglichkeit zu vermeiden, sind auf jedem Grundstück mindestens zwei Stellplätze, bei zwei und mehr Wohneinheiten 1,5 Stellplätze pro WE vorzuhalten. Die zusätzlich zur Garage erforderlichen privaten Stellplätze sollen so angeordnet werden, daß sie mit dem Haus, dem Vorgarten und dem Straßenraum eine Gestaltungseinheit bilden. Im Vorgartenbereich empfiehlt sich, die Fahrstreifen aus Platten in den Rasen zu verlegen.

### Fußgänger

Das Planungsgebiet ist mittels der nord-südlich verlaufenden Hochgasse, die auf Höhe des Rathauses zur Hauptstraße führt, fußläufig gut an den alten Ortskern angebunden. Darüber hinaus sind die Gehwege entlang der Lahrgasse und der Friedensstraße ausreichend bemessen. Die Querverbindung zwischen diesen Straßen erfolgt durch den geplanten Gehweg entlang der Haupterschließungsstraße.

Zusammen mit den verkehrsberuhigten Wohnstraßen - Fußgänger und Fahrverkehr gleichberechtigt - wird ein in sich geschlossenes Fußgängernetz geschaffen.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes von der Lahrgasse zur Bergstraße, ein Treppenaufgang erforderlich.

#### Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an das örtliche Wasserver- und Entsorgungsnetz ist durch vorhandene, ausreichend bemessene Leitungen und Einrichtungen sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt mittels der mit Zufahrt von der Lahrgasse vorhandenen Trafostation. Die Niederspannungsleitungen zu den Baugrundstücken sollten nach Möglichkeit verkabelt werden.

Um einen das städtebauliche Gesamtbild störenden Antennenwald zu vermeiden, wird pro Wohngebäude nur eine sichtbare Antenne (Gemeinschaftsantenne) zugelassen.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird entsprechend seiner vorgesehenen Funktion und des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Dabei drücken sich zwei Besonderheiten in höheren Nutzungsziffern, als dies nach § 17 BauNVO allgemein zulässig wäre, aus.

### 1. Bereich östlich der Lahrgasse

Es handelt sich hierbei um einen bereits vor Inkrafttretung der Baunutzungsverordnung bebauten Teil mit relativ dichter Bebauung in der typischen dörflichen Mischstruktur.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse, einschließlich der zu einem Vollgeschoß ausbaubaren Dachgeschosse, werden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die gegenüber dem allgemeingültigen Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit der vorhandenen Bebauung und dem Ziel, den Charakter dieses Bestandes zu erhalten, begründet.

Die besondere Bauweise entlang der Lahrgasse ist, im Gegensatz zur offenen Bauweise, durch die hintere oder seitliche Grenzbebauung gekennzeichnet. Diese Art der Grenzbebauung soll auch bei ev. Neu- oder Erweiterungsbauten gestattet bleiben, zumal

die Abstände zu den geplanten östlichen Nachbargebäuden ausreichend bemessen sind.

Die vorderen, geschlossen wirkenden Gebäudefluchten entlang der Lahrgasse, verleihen dieser eine besondere Charakteristik, die es zu erhalten gilt. Deshalb werden die vorderen Giebelseiten bis einschließlich des erhaltungswürdigen Fachwerkhauses auf Flst.Nr. 402/1 durch Baulinien festgesetzt.

Um auch künftig ein gewisses Maß an landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung zu sichern, sind neben den für diesen Nutzungszweck zulässigen untergeordneten Nebenanlagen, auch Ställe für die Kleintierhaltung weiterhin zuzulassen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen für die Kleintierhaltung soll sich aber auf die Hofgrundstücke, welche direkt an die Lahrgasse angrenzen, beschränken. Die überwiegende Zweckbestimmung dient auch hier, wie in den übrigen Bereichen des Baugebietes, dem Wohnen.

## 2. Bereich mit ausgewiesenen Hausgruppen (Winkelhäuser)

Aus den zuvor beschriebenen städtebaulichen Gründen soll in Anlehnung an die verdichtete Bebauung des nördlich angrenzenden Ortsetters, ebenfalls eine verdichtete und zugleich ländliche Bauweise verwirklicht werden. Dieses Ziel soll mit zwei Zeilen von sog. Hofhäusern er-

reicht werden. Diese Bauweise läßt einen hohen Ausnutzungsgrad bei Beibehaltung eines gehobenen Wohnwertes auf relativ kleinen Grundstücken zu. Damit kann auch weniger finanzkräftigen Bürgern zu Wohneigentum verholfen werden.

Die für die Hofhäuser erforderlichen Grundrißflächen machen eine etwas höhere Grund- und Geschößflächenzahl, als in der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) zulässig wäre, notwendig. So werden bei der GRZ 0,5 (0,4) und bei der GFZ 0,9 (0,8) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die etwas höhere bauliche Verdichtung ist auch wegen den nördlich angrenzenden Gartengrundstücken und des damit verbundenen Grün- und Freiraumes, vertretbar. Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen bleiben gewahrt.

### 3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im weiteren Bereich des Bebauungsplanes liegen die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen teilweise unter den zulässigen Höchstwerten der BauNVO. Die damit verbundene aufgelockerte Bauweise dient als Ausgleich zu den o.g. dichteren Bauabschnitten und als Bindeglied zum südlichen sehr aufgelockerten und von Einzelhäusern geprägten Baugebietes "An der Lahrgasse".

Garagen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen besagen, daß Garagen außer den hierfür vorgesehenen Flächen auch außerhalb der Baufenster, sowie im Bauwuch zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den geplanten Winkelhäusern nördlich der Erschließungsstraße A, wo Garagen nur innerhalb der Baufenster zuzulassen sind.

Grünflächen:

Das Baugebiet selbst wird durch die nicht überbaubaren Flächen, die überwiegend begrünt und bepflanzt werden, den gewünschten Grüncharakter erhalten. Deshalb sind keine größeren öffentlichen Park- oder Grünflächen notwendig.

Lediglich im Einmündungsbereich der Straße A in die Lahrgasse ist eine kleine öffentliche Grünanlage, die mit Einzelbäumen (Pflanzgebot) festgesetzt ist, ausgewiesen. Im südlichen Dreieck zwischen der Lahrgasse und Bergstraße wird aus städtebaulichen und topografischen Gründen der Erhalt als private Grünfläche bis zum geplanten Steg festgeschrieben. Daran schließt sich öffentliches Verkehrsgrün bis zur Einmündung der Bergstraße in die Lahrgasse an.

Erschließung durch

a) Öffentlichen Weg

Im nord-westlichen Teil des Bebauungsplans ist ein öffentlicher Stichweg zur Erschließung des Flst. 378 in die Lahrgasse ausgewiesen.

b) Geh- und Fahrrecht

Auf dem Flst. 383 befindet sich ein Wohngebäude, dessen Erschließung bis zu seiner Beseitigung für die geplante Neubebauung, mit einem Geh- und Fahrrecht gem. den Eintragungen im Plan gesichert werden muß.



## 6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Um zu gewährleisten, daß sich die geplanten Baumaßnahmen in den beabsichtigten städtebaulichen Rahmen einfügen, wurden in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO bauordnungsrechtliche Vorschriften erlassen. Die rechtliche Grundlage bildet hierfür das BBauG in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung (LBO).

Die Proportionen der Baukörper, ihre Stellung zueinander, das verwendete Material und die farbliche Gestaltung beeinflussen den Gesamteindruck des Baugebietes entscheidend, wie auch Art und Dimension von Einfriedungen, die Gestaltung der Vorgärten oder die Anordnung der Garagen und Stellplätze.

Die getroffenen Festsetzungen über

- Dachform und Dachneigung
- Gebäudehöhen
- Fassadengestaltung
- Art der Einfriedigungen

u. andere gestaltungsrelevante Gesichtspunkte sollen einen groben Gestaltungs- und Beurteilungsrahmen für die Gemeindeverwaltung, den Gemeinderat, die Baurechtsbehörde und nicht zuletzt für die Bauherren und Architekten darstellen. Mit Hilfe dessen sollen die in Kap. 3 genannten städtebaulichen Zielsetzungen verwirklicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen andererseits aber auch noch einen breiten individuellen Gestaltungs- und Planungsspielraum für den privaten Bauherrn und Architekten offen.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG Die anhand des Bebauungsplanes ermittelten voraussichtlichen Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kanalisation einschl. Hausanschlüsse	ca. DM 250.000,-
Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse	ca. DM 80.000
Straßenbau einschl. Gehwege und Straßenentwässerung	ca. DM 300.000,-
Grünflächen	ca. DM 20.000,-
Erschließungskosten	ca. DM 650.000,-
Nebenkosten f. Planung, Bau- leitung, Vermessung usw.	ca. DM 70.000,-
Insgesamt	ca. DM 720.000,-

Gemäß Satzung der Gemeinde Friesenheim, werden die Erschließungskosten auf die einzelnen Baugrundstücke umgelegt. Die Erschließungs- und Anliegerkosten werden sich auf ca. 50,- DM pro qm belaufen.

8. DURCHFÖHRUNG UND  
REALISIERUNG

Die für die Bodenordnung notwendige Bauland-  
umlegung kann bei der erwarteten Mitwirkungs-  
bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer  
bis Ende 1987 durchgeführt werden. Die bisherigen  
Vorverhandlungen mit den betroffenen Grundstücks-  
eigentümern lassen eine zügige Durchführung der  
Baulandumlegung erwarten.



*G. Eble*  
Götz

Bürgermeister

Aufgestellt im August 1982  
ergänzt 20. Dez. 1984

LANDSIEDLUNG

Baden - Württemberg GmbH  
Geschäftsstelle Ettligen  
G.Eble Dipl. Ing. (FH)

*G. Eble*