

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM FÜR DAS
GEBIET "IM WEIERTSFELD", GEMARKUNG 7632 FRIESENHEIM

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 06.07.1979 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977).
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
 - Siehe Einschrift im Plan
 - WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 Ausnahmen zum WR (§ 3 Abs. 3 BauNVO)
 - Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO können nicht zugelassen werden.
- 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 1. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 2. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG und
§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- 1.2.3 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V.
mit § 9 Abs. 2 BBauG)
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG)
- 1.5 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- 1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Die Höchstgrenze der in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe (von Schnittpunkt Gelände bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand) wird festgesetzt mit
- 3,8 m für ein Vollgeschoß bergseits
4,2 m talseits
6,2 m für 2 Vollgeschosse bergseits
6,4 m talseits
- hierbei ist bei eingeschossigen Gebäuden ein Kniestock von maximal 0,60 m bei zweigeschossigen maximal 0,30 m zulässig.
- Bezugshöhe für den Erdgeschoßfußboden ist das gemäß der Straßenführung eingeebnete Gelände. Dieses Geländeplanum entspricht einer gradlinigen Verbindung zwischen den Straßenkanten. Der Erdgeschoßfußboden darf bergseits maximal 0,40 m talseits maximal 0,80 m höher liegen, bezogen auf das Geländeplanum. Sind die Höhenquoten für den Erdgeschoßfußboden angegeben, so sind die Geländeschnitte E-E1, F-F1, G-G1, I-I1 und J-J1 zu berücksichtigen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der zweigeschossigen Gebäude zwingend festgesetzt.
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan; abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
- Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur in den mit Ga. festgesetzten Flächen zulässig.
- Von der im Plan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- Siehe Geb.-Höhe*

- 1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BBauG i.V. mit § 9 Abs. 2 BBauG) Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Plan und durch die Längenschnitte festgesetzt. Sie beziehen sich auf die dargestellten Straßenachsen.
- 1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Auf den festgesetzten Grünflächen sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.
- 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) Die im Plan mit "pfg" (Pflanzgebot) gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Straucharten und Bäume zu verwenden
- 1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG) Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers die im Plan dargestellten geplanten Böschunge (1:1,5) als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Landesbauordnung LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.
- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Siehe Einscrieb in Plan Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach auszuführen, soweit sie nicht in den Berg hineingebaut werden. Geneigte Garagendächer entsprechen in ihrer Firstrichtung dem Hauptgebäude.
- 2.1.2 Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Es darf nur blendungsfreies Material verwendet werden. Die Farben "Schwarz" und "Anthrazit" sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte dürfen die halbe Länge der Jeweiligen Gebäudeselte nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 M von den Giebelgesimsen einhalten.
- laut Bescheid des BA vom 23.3.87 sind im Wege der Befreiung möglich:
Satteldachgebäude ab 340 bis 360
Dachneigung möglich
Länge der farbigen max 1/3 der Dachlänge
Fensterbänke Höhe max 1,50 m.*

- 2.1.3 Werbeanlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.2 Antennen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.3 Niederspannungsleitungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.4 Gestaltung der unbebauten
Flächen der bebauten Grund-
stücke (§111 Abs.1 Nr. 6 LBO)
- 2.5 Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätt der Leistungen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen, Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Auf den Gebäuden ist nur eine Antenne zugelassen.

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

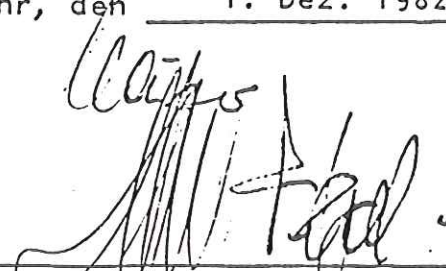
Die unbebauten Flächen der bebauter Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind Einfriedigungen mit Hecken- und/oder Holzzäune bis 0,80 m Gesamthöhe.

Ordnungswidrig nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Lahr, den 1. Dez. 1982

Friesenheim, den 01.12.1982


Planungsgemeinschaft Welertsfeld
Bauing. G. Kaiser/Workgruppe Lahr
Bauing. Klaus Meyer
Dipl.-Ing. Carl Langenbach
Dipl.-Ing. Ferdinand Jegal
Innenarch. Josef Montabon
7630 Lahr




Götz, Bürgermeister