

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Holdertal"

in Friesenheim, Kreis Lehr

## A.) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 Des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 34).
- 2) §§ 1 - 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 1961 (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 unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 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 Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan 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 Teilbebauungsplan als Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 8

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) 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 betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (O.K. Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet. Bei Geschossen, die im Mittel weniger als 2 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragen (Untergeschosse), wenn sie im Mittel mehr als 1,20 m herausragen und nicht als Garagengeschosse verwendet werden.

- 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)
- 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 ausschließlich durch Giebel Fenster 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 3,50 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.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz  
abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlage erforderlichen wasser-  
rechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechts-  
behörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und  
erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende  
Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Be-  
bauungsplans gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.



Genehmigt

Lahr, den 11. Dez. 1968

Landratsamt  
- Staatliche Verwaltung -