

# GEMEINDE FRIESENHEIM

## Ortenaukreis

### TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOCHGASSE"

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763).

Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16.11.1970 (BGBl. I, S. 1565), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1980 (BGBl. I, S. 1060).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) :  
Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO); als Ausnahmen sind Ställe für Kleintierhaltung zulässig (§ 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO).
    - 1.1.2 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO) :  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den WA-Gebieten gelegenen Grundstücke dienen, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO) :  
Vergleiche Einschriebe im Plan.  
Im Bereich der Baugrundstücke östlich der Lahrgasse und nördlich der Straße A ist unter Bezugnahme von § 17 Abs. 9 und 10 BauNVO eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 (GRZ, GFZ) zulässig.
  - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO) :
    - 1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) :  
Gemäß den Einschrieben im Plan sind entweder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen (Winkelhäuser) zulässig.

- 1.2.2 Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) :  
Im nord-westlichen Bereich sind auf den an die Lahrgasse angrenzenden Baugrundstücken Gebäude als Grenzbau zulässig, soweit sie innerhalb des Baufensters liegen.
- 1.2.3 Im Bauwuch sind Grenzgaragen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO mit einer mittleren Höhe an den Nachbargrenzen bis zu 3 m zulässig.
- 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) :  
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß den im Plan eingetragenen Pfeilrichtungen einzuhalten.
- 1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i. Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO) :  
Garagen sind auf den besonders ausgewiesenen Flächen, sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Ausnahme von den Baugrundstücken mit Winkelhausbebauung nördlich der Straße A können auch Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) :  
Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO zu gestalten. Die Verwaltungsvorschriften zur StVO (BANz. Nr. 137/1980) sind hierbei zu beachten.
- 1.5.1 Die Randstein- bzw. Bordsteinhinterkanten bilden bei der Erschließungsstraße A und die Randstein- bzw. Bordsteinvorderkanten bei den verkehrsberuhigten Wohnstraßen die Grundstücksgrenzen.  
Die auf den Baugrundstücken befindlichen Randsteine und der erforderliche Betonunterbau für die Randbefestigung ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 1.6 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) :  
Die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers Flst.Nr. 383 zu belasten (mit dem Zeitpunkt der Neubebauung dieses Grundstücks und seine Erschließung über die Straße A erlischt dieses Recht).
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) :  
Auf der mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind landschaftstypische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
- 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung höher als 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 1.9 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG) :  
Die im Plan dargestellten Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Böschungswinkel dürfen hierbei nicht steiler als 1 : 1,5 sein.
- 1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG) :  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist so festzulegen, daß die in der Anlage zum zeichnerischen Teil (Regelschnitte) eingetragenen Sockelhöhen nicht überschritten werden.  
Dabei ist der natürliche Geländeverlauf weitgehend beizubehalten.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO) :

### 2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil auszuführen.

Freistehende Garagen sind ebenfalls mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Garagen hat sich denen der Hauptgebäude anzupassen.

Als Dachdeckung sind rote oder braune Ziegel zu verwenden.

### 2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, jeweils von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnitt Außenwand mit Dachhaut gemessen, dürfen betragen

– bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) maximal 3,8 m

– bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,0 m.

Kniestöcke sind im Rahmen dieser Gebäudehöhen möglich.

### 2.3 Dachaufbauten

a) Dachaufbauten sind allgemein zugelassen. Ihr Abstand von der Giebelseite muß mindestens 2,0 m betragen. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Höhe von Gaupenwangen, gemessen am Schnittpunkt Vorderkante Gaupe mit Dachhaut, darf 1,2 m nicht überschreiten.

b) Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 2.4 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.

### 2.5 Einfriedungen

a) Entlang der Straße A sind Einfriedungen mit max. 1 m Höhe, entlang der Lahr-gasse bis max. 1,8 m Höhe – gemessen von Oberkante Gehweg – zulässig.

Die Gestaltung erfolgt durch Zäune aus Holz oder Eisen, oder aus Hecken. Mauer-sockel sind verputzt oder aus Bruchstein bis zu einer Höhe von 40 cm zugelassen.

b) Entlang den verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Bergstraße sind keine Einfrie-dungen zulässig. Ausnahmen in Form von niederen Hecken können zugelassen werden.

c) Bei Grenzbebauung mit Winkeltypen (Gartenhofhäuser) sind Sichtschutzwände an der seitlichen Eigentumsgrenze mit einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

### 2.6 Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.

### 2.7 Stellplatzflächen

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, je Bauplatz mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig, z.B. durch Rasen-Gitterplatten oder Betonformsteinpflaster mit zwischen den Fahr-spuren liegenden Rasensteinen auszubilden. Eine gestalterische Einbindung in die Vorgartenflächen ist anzustreben.

2.8 Fassadengestaltung

– Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Großflächige Plattenverkleidungen aus nichtnatürlichen Materialien, z.B.

Asbestzement  
Kunststoff  
Aluminium

sind nicht zulässig.

– Balkonbrüstungen sind als einfache Holzkonstruktion oder in Schmiedeeisen auszuführen.

– Vordächer aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und müssen sich in ihrer Größe der Maßstäblichkeit der Fassaden anpassen.

Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf 0,6 m nicht überschreiten.

2.10 Niederspannungsleitungen

sind zu verkabeln.

3. BESTIMMUNGEN NACH BESONDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Bauschutzbereich Flugplatz Lahr:

Der Bebauungsplan berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG sind einzuhalten. Die Aufstellung von Baukränen ist genehmigungspflichtig. Mit Belästigungen durch den Flugbetrieb ist zu rechnen. Der Bebauungsplan ist in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt. Gegen den Bund sind keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, möglich.

Friesenheim, den 20. DEZ. 1984 .....



*[Handwritten signature]*

.....  
(Der Bürgermeister)

Ettlingen, den 20.12.1984

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Geschäftsstelle Berliner Platz 2  
7505 Ettlingen 1

*[Handwritten signature]*

.....  
(Der Planer)