

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Am Jinglingsberg"  
der Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341).
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237).
- 3.) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung v. 19.1.1965, BGBl. I. S. 21).
- 4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.108).
- 5.) § 3, Abs.1, §§ 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2, 5, Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S.351).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 3, § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht 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.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 4

##### Allgemeines

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

- 2.) Für die Geschosflächenzahl gilt der Höchstwert nach § 17 BauNVO. Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächensahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung 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, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

§ 8

Grenz- u. Gebäudeabstand

Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Grundrisse der Wohngebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- 2.) Bei eingesch. Bauten (Bungalows) kann auch die Winkelform mit 2 Firstrichtungen verwendet werden.
- 3.) Die Höhe der Gebäude darf bergseitig von der natürlichen Geländeoberfläche bis Schnitt, UK Sparren-Außenwand höchstens betragen:

bei eingesch. Gebäuden	3,80 m
bei zweigesch. "	6,50 m



- 4.) An- und Vorbauten an einem Gebäude sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- 5.) Die Dachneigungen betragen:
  - a) bei eingesch. Gebäuden im reinen Wohngebiet  
*Siehe Änderung* (Bungalow)-----  $0^{\circ}$ - $22^{\circ}$
  - b) bei eingesch. Gebäuden im allgem. Wohngebiet  $28^{\circ}$ - $32^{\circ}$  *38^{\circ}*
  - c) bei 2 gesch. Gebäuden im allgem. Wohngebiet  $28^{\circ}$ - $32^{\circ}$
- 6.) Die Sockelhöhe darf ~~talseitig~~ nur max 1,20 m betragen. Als Bezugspunkt wird die ~~fertige~~ Straßenmitte festgelegt.

§ 10

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Der Sockel aus Naturstein oder Beton ist nur bis 0,30 m Höhe zulässig.
- 2.) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

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.

Heiligensell, den .....

.....

Der Bürgermeister

