

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Friesenheim für das Gewänn
"Kappelberg", Ortsteil Heiligenzell

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG
- 1.1.0 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis
21 a BauNVO.
- 1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden
die Bauflächen des Bebauungsplanes als
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Fläche für
den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 5 BBauG,
hier: Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke,
festgesetzt.
- 1.1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß im Allge-
meinen Wohngebiet Nutzungsarten gem. § 4 (2) Ziffer 2,
dies sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden
Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stö-
renden Handwerksbetriebe, nicht zulässig sind.
- 1.1.3 Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet
Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 2 bis 6 BauNVO nicht zu-
lässig.
- 1.1.4 Gem. § 4 (4) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet je
Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.1.5 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen
der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der
Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" fest-
gesetzt.
- 1.1.6 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 17 (4) BauNVO
als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.1.7 In den durch Einschrieb in der Nutzungsschablone
II = I + ID/I + IU näher gekennzeichneten Bereichen
ist eines der anzurechnenden Vollgeschosse nur zuge-
lassen im Dachraum oder im Untergeschoß.
- 1.2.0 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren
Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der
baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 bzw. § 9 (2) BBauG i. V. mit
§§ 22 und 23 BauNVO
- 1.2.1 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablon-
en wird in den mit o gekennzeichneten Gebieten als
Bauweise die "Offene Bauweise" gem. § 22 (2) BauNVO
festgesetzt.

- 1.2.2 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit $\triangle E$ gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "Offene Bauweise" gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.2.3 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit $\triangle D$ gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "Offene Bauweise" gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser.
- 1.2.4 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit $\triangle ED$ gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "Offene Bauweise" gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.
- 1.2.5 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit g gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "Geschlossene Bauweise" gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- 1.2.6 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit a gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "Abweichende Bauweise" gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Abweichend von der offenen Bauweise wird einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Im "Zeichnerischen Teil" ist festgesetzt an welche Grundstücksseite und von welcher Richtung an die Grundstücksseite herangebaut werden muß.
- 1.2.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2.8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig.
- 1.2.9 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Firstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die Höhenlage der Hauptgebäude ist in den beigefügten Schnitten oder in Einzelfällen im "Zeichnerischen Teil" durch Angabe der max. Höhe über NN der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß festgesetzt.

...

1.3.0 Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

gem. § 9 (1) Ziffer 4 i. V. mit §§ 12 BauNVO

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Garagen oder angebaute Garagen sind nur zulässig, wenn die Höhe der aufgehenden Wand talseits im Mittel gemessen nicht mehr als 3,5 m beträgt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

1.3.2 Soweit keine seitlichen Zufahrten geschaffen werden, ist für Garagen ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m einzuhalten. Für Stellplätze ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4.0 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gem. § 9 (1) Ziffer 10 BBauG

1.4.1 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen freizuhalten.

1.5.0 Die Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG

1.5.1 Für die im Plan näher bezeichneten befahrbaren Wohnwege sind geschwindigkeitsmindernde und die Aufenthalt-funktion betonende Maßnahmen durchzuführen. Ihre Feststellung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückszufahrten vor dem Endausbau der befahrbaren Wohnwege in einer Detailplanung.

1.6.0 Die Führung von Versorgungsleitungen

gem. § 9 (1) Ziffer 13 BBauG

1.6.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

- 1.7.0 Die öffentlichen Grünflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 15 BBauG
- 1.7.1 Bauliche Anlagen sind auf den in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz) nur zulässig, soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes dienen.
- 1.8.0 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BBauG
- 1.8.1 Die mit lr bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der jeweils angrenzenden Grundstücke zu belasten.
Das Leitungsrecht dient der Sicherung einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung.
- 1.9.0 Das Anpflanzen von Bäumen
gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG
- 1.9.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Einschrieb näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist angemessener Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 1.9.2 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbaum, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Kirsche, Obstbäume als Hochstamm. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400,00 qm. Bei Grundstücken über 700,00 qm sind mindestens zwei mittelgroße einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum - vorgeschlagen werden Spitzahorn, Eiche, Kastanie, Ulme, Linde, Nußbaum - anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist angemessener Ersatz zu leisten. Vorhandene Bäume sind soweit irgend möglich zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.
- 1.9.3 In den im "Zeichnerischen Teil" mit pfg 1 bezeichneten Pflanzstreifen ist eine hangartige Böschungsbepflanzung mit Hundsrose, Schlehe wolligem Schneeball, Wildkirsche u. ä. standortgemäßen Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Bestehende Pflanzen sind entsprechend zu integrieren. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

...

1.9.4 In den im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit pfg 2 markierten Pflanzstreifen sind je angefangene 30,00 m Grenze drei mittelgroße einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtgesetzes sind dabei zu beachten. Bei Ausfall von Pflanzen ist angemessener Ersatz zu leisten. Die im Pflanzstreifen pfg 2 anzupflanzenden Bäume können auf die nach Ziffer 1.9.2 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Baumarten wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.9.1 verwiesen.

1.10.0 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

gem. § 9 (1) Ziffer 26 BBauG

1.10.1 Die im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellten Strassenböschungen werden mit einer Neigung von 1 : 1,5 oder flacher hergestellt.

1.10.2 Die südlich der Gemeindebedarfsfläche gelegene Stützmauer ist zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie ist entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer Höhe der alten Stützmauer bzw. den verbleibenden Teilstücken anzupassen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 73 LBO

2.1.0 Dächer

2.1.1 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzt Pultdächer. Für freistehende Garagen sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Soweit von den Geländebeziehungen her möglich, sind Garagen mit Flachdächern mit einer Erdüberdeckung zu versehen.

2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in der Nutzungsschablone verbindlich festgesetzt. - Bei Garagen mit Satteldächern ist die Dachneigung des Hauptgebäudes einzuhalten.

2.1.3 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist für Haupt- und Nebengebäude in Farbe und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dacheindeckungsmaterialien zu bedecken; unzulässig sind dabei Wellplatten sowie Blech.

Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden und sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild von der übrigen Dacheindeckung unterscheiden (z. B. Sonnenkollektoren), sind zulässig, wenn sie 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

- 2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Bei Grenzbau sind Ausnahmen hiervon zulässig.
- 2.1.5 Dachaufbauten müssen einen Abstand von 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Ihre Länge darf die Hälfte der jeweils zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.
- 2.2.0 Traufhöhe
- 2.2.1 Für Gebäude, deren Geschößzahl in der zugehörigen Nutzungsschablone mit $II=I+ID/I+IU$ bezeichnet sind, gilt folgendes: Soweit in den zum Bebauungsplan zugehörigen Geländeschnitten nichts anderes bestimmt ist, darf die Traufhöhe die max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe um höchstens 3,50 m übersteigen. Gemessen wird die Traufhöhe von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt zwischen der Gebäudeflucht (Hausgrund) und der Unterkante der Dachhaut. Darüberhinaus darf die im Mittel gemessene Traufhöhe talseits - bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche - 6,00 m nicht übersteigen.
- 2.2.2 Soweit in den zum Bebauungsplan zugehörigen Geländeschnitten nichts anderes bestimmt ist, darf für alle übrigen unter 2.2.1 nicht genannten Gebäude die Traufhöhe - gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenflucht und der Unterkante der Dachhaut - je zulässigem Vollgeschoß 3,00 m betragen. Ausgenommen von dieser Regelung ist das alte Klostergebäude.
- 2.2.3 Kniestöcke sind im Rahmen der vorgegebenen Gebäudehöhen zulässig. Entsteht ein Kniestock aufgrund eines Fassadenversatzes, so darf er eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand zwischen Unterkante Dachhaut und Oberkante begehbarem Dachgeschoßfußboden. Ausnahmen von dieser Regelung können zur Angleichung höhenversetzter Traufen zugelassen werden, im Fall, daß 2 Traufen an einer gemeinsamen Grenze zu liegen kommen.
- 2.3.0 Firsthöhe
- 2.3.1 Die Firsthöhe darf die max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe um nicht mehr als 10,00 m übersteigen.
- 2.4.0 Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen
- 2.4.1 Mit Ausnahme der Fenster- und Türöffnungen sind grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z. B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, nicht zulässig.

2.5.0 Einfriedigungen

2.5.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Rasenkantensteine,
- b) Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen,
- c) Holzzäune mit senkrechter Gliederung in einer Höhe von max. 1,00 m vom Boden aus gemessen.
- d) Verputzte oder geschlemmte Mauern, Sichtbetonmauern oder Bruchsteinmauern mit einer einfachen pultförmigen Mauerabdeckung (Ziegel oder dergleichen) in einer Höhe von max. 1,00 m von der Verkehrsfläche aus gemessen. Soweit es sich bei den Einfriedigungen um Stützmauern handelt können Ausnahmen von der Höhenbeschränkung zugelassen werden.

2.5.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zugelassen. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.6.0 Mülltonnenabstellplätze

2.6.1 Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.7.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch in Form von Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.

2.8.0 Antennenanlagen

2.8.1 Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.9.0 Bauvorlagen

In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind der bestehende und geplante Geländeverlauf darzustellen.

- 3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
 - 3.1.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
 - 3.1.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt der Gemeinde Friesenheim erfragt werden.
 - 3.2.0 Leitungsdimensionierung von Anschluß- und Hausinnenleitungen zur Wasserversorgung
 - 3.2.1 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Versorgungsdruckes sind in dem im Wasserversorgungsentwurf dargestellten Umfang die Anschluß- und Hausinnenleitungen so zu dimensionieren, daß an der höchsten Zapfstelle innerhalb des Hauses noch ein Druck von mindestens 1 bar vorhanden ist.
 - 3.3.0 Bauschutzbereich Flugplatz Lahr:
 - 3.3.1 Der Bebauungsplan berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luft VG 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 1.10.1984

Freiburg, den 01.10.1984



Göt
.....
Der Bürgermeister

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstraße 32
7800 Freiburg

Müller
.....
Der Planer