

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM KUHNENGARTEN- METZGERGASSE" ORTSTEIL HEILIGENZELL DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS**

---

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.2 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Im Bereich des im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Leitungsrechtes gilt ergänzend folgendes:

Entfällt durch Kanalverlegung die Notwendigkeit für das dargestellte Leitungsrecht, so sind in diesem Bereich und außerhalb der überbaubaren Fläche unter sinngemäßer Einhaltung der vorderen und rückwärtigen Bauflucht bauliche Anlagen zulässig. Hauptgebäude müssen dann einen Abstand von mindestens 4 m zum öffentlichen Fußweg einhalten.

#### **1.3 Nebenanlagen**

Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche/Fläche für Garagen zugelassen. Sie sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

Für alle übrigen Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

#### **1.4 Gebäudehöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt.

1.4.1 Die Traufhöhe darf 3,8 m nicht übersteigen.  
Die Traufhöhe wird dabei gemessen vom Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.4.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um max. 6,0 m übersteigen.

1.4.3 Die Sockelhöhe darf 0,8 m nicht übersteigen. Unterer Bezugspunkt ist dabei das an das Grundstück anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Gebäudemitte auf der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird. Oberer Bezugspunkt ist der Rohfußboden im Erdgeschoß.

1.4.4 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Gebäudehöhen können zugelassen werden bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Bezugshöhen.

## 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im "Zeichnerischen Teil" durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen bis 5° alter Teilung sind zulässig. Für freistehende Garagen und Nebengebäude wird eine um 90° gedrehte Anordnung der Firstrichtung zugelassen.

## 1.6 Garagen und Stellplätze

1.6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" mit **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sind die Flächen für Garagen gleichzeitig mit einem Leitungsrecht belastet, so sind Garagen oder überdeckte Stellplätze (Carports) nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß der Kanal oder seine Unterhaltung nicht beeinträchtigt werden (z.B. Ausklinken von Fundamenten im Kanalbereich u.a.).

Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind im gesamten vorderen Grundstücksbereich bis zur hinteren Bauflucht zulässig. Im Vorgartenbereich jedoch nur dann, wenn bei straßenparalleler Anordnung zwischen Verkehrsfläche und Stellplatzbereich ein mit Bäumen und Sträuchern begrünter Gartenbereich in einer Mindesttiefe von 1,5 m verbleibt oder bei senkrechter Anordnung zur Straße nach jeweils 3 Stellplätzen ein baumbestandener Grünstreifen von mindestens 2 m Breite folgt.

1.6.2 Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder eine Doppelgarage in Form von selbständigen Baukörpern zulässig. Sind darüber hinaus weitere notwendige Stellplätze erforderlich, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von offenen Stellplätzen auszuweisen oder in Tiefgaragen unterzubringen.



## **1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen und für Doppelhäuser maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Gewässerschutzstreifen**

Im Hinblick auf etwaige Unterhaltungsarbeiten an dem Seitengewässer des Vogelbaches bzw. auf spätere Sanierungsmaßnahmen an der Verdolung oder auf eine eventuelle spätere Beseitigung der Verdolung ist entlang des Gewässers (Verdolung), wie im "Zeichnerischen Teil" markiert, ein Streifen von mindestens 5 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen (einschließlich Garagen, Stellplätzen, Gartenhütten, Zäunen usw.) freizuhalten.

## **1.9 Verkehrsflächen**

Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

## **1.10 Führung von Versorgungsleitungen**

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

## **1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die im Plan näher mit Einschrieb „lr“ gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Friesenheim zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung eines bereits bestehenden Entwässerungskanals.

Die im Plan mit Einschrieb "lr E-Werke Mittelbaden" gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers belastet. Das Leitungsrecht dient der Führung eines bestehenden Stromkabels.

## **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **1.12.1 Reduzierung der Flächenversiegelung**

#### **1.12.1.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.**

1.12.1.2 Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstück-internen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen im Sandbett mit größeren Fugen/Rasenfugen oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

#### 1.12.2 Rückhaltung des Dachflächenwassers - Empfehlung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 40 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser für die Gartenbewässerung, für Toilettenspülung und Waschmaschinen ist zulässig. Die Einrichtung eines entsprechenden Brauchwassernetzes wird empfohlen.

### 1.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.13.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,00 m abgewichen werden.

1.13.2 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm Größe sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische Laubbäume oder alternativ ein großkroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

### 1.14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

1.14.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.14.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)**

### **2.1 Dächer**

2.1.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.

2.1.2 Die Dachneigung für Satteldächer ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ergänzend gilt für Garagen Ziffer 1.6.4 und 1.6.5. Für Doppelhäuser sowie Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Soweit sich die Bauherren einig sind, können diese die Dachneigung zwischen 36 Grad und 45 Grad wählen, ansonsten ist die Dachneigung auf 40 Grad festgesetzt.

2.1.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,7 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,5 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

### **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3,00 m begrenzt.

### **2.3 Ausführung von Garagen und Stellplätzen**

2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

2.3.2 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen.

2.3.3 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Vorstehende Festsetzung gilt analog für die Angrenzung zwischen Garagen und Nebenanlagen wie z.B. Umspannstationen, Gartenhäuser, u.ä.

2.3.4 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

## 2.4 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grellbunte Farben sind unzulässig.

## 2.5 Einfriedigungen

2.5.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude, mehr als 4 m tief sind.

2.5.2 Soweit nicht unter 2.5.1 ausgeschlossen, sind für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke zulässig:

- a) Lebende Hecken- oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen

2.5.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind **nur** Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

## 2.6 Mülltonnenabstellplätze

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

## 2.7 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

### 3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bürgermeisteramt erfragt werden.



## **3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

- 3.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
  - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen
- vorgenommen werden, welcher keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
- 3.2.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.
- Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 3.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anlagen, die der oberirdischen Heizöllagerung dienen und eine Lagerungsmenge von 10 cbm übersteigen; ebenso übrige Anlagen der Gefährdungsstufe B, C und D im Sinne von § 6 VAWS unterliegen den besonderen Anforderungen der VAWS. Die zuständige Fachbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## **3.3 Altlasten**

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **3.4 Bodenschutz**

### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten**

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

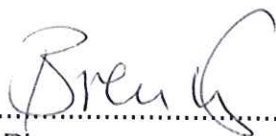
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
  - 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
  - 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
  - 3.4.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
  - 3.4.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 3.4.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.  
  
Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
  - 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
  - 3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
  - 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.



### 3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bau-maßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 22.02.2002



Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH  
Büro für Stadtplanung  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Friesenheim, den 22.02.2002



Der Bürgermeister