

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Ried" 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.151)

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

- 1.) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.) Zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe, die entsprechend im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.
- 3.) Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- 4.) Im eingeschränkten Gewerbegebiet können Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten mit Tankstellen errichtet werden, die der örtlichen Versorgung dienen.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit im allgemeinen Wohngebiet 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.) Im eingeschränkten Gewerbegebiet unterbleibt bei gewerbl. Gebäuden die Festsetzung einer Geschößzahl. Bei den Wohnbauten im eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 8, Abs. 3/1) sind zwei Geschosse als nicht zwingend festgelegt.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

### § 5

#### Bauweise

- 1.) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Firstrichtungen und Dachformen nicht festgesetzt. Die Gebäude sollen normal oder parallel zur Straße errichtet werden.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, mit Ausnahme des anbaufreien Streifens entlang der Kreisstraße 20 bei welcher eine Bepflanzung (zwingend) vorgesehen ist.

### § 7

#### Grenz- und Gebäudeabstand

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

### § 8

#### Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche zur Traufe höchstens betragen

im allgemeinen Wohngebiet und im Gelände  
für Freizeit und Sport max. 4,00 m  
max.10,00 m

- 2.) An- und Vorbauten an einem Gebäude sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- 3.) Die Dachneigungen betragen:
  - a) bei den eingesch.Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit ausgebautem Dach 45° - 52°
  - b) im eingeschränkten Gewerbegebiet und bei den Gebäuden im Gelände für Freizeit und Sport 0° - 32°
- 4.) Dachaufbauten sind nur bei eingesch.Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Ausbau erfolgt nach § 67 LBO in Verbindung mit § 23 LBO.
- 5.) Kniestöcke sind bei sämtl.Gebäuden mit max.0,80 m zulässig.
- 6.) Die Sockelhöhe bei sämtlichen Gebäuden darf nur 1,00 m betragen. Als Bezugspunkt wird die Straßenmitte der Straße A - D angenommen.
- 7.) Die Dachdeckungsfarbe soll bei den Gebäuden einheitlich sein.

### § 9

#### Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind womöglich einheitlich zu gestalten.
- 2.) Die Höhe der Einfriedigungen:
  - a) im allgemeinen Wohngebiet in Anpassung an die Nachbargrundstücke,
  - b) bei den gewerblichen Bauten, Drahtgeflechte zwischen Stahl oder Betonstützen.

Die Höhe der Umzäunungen 2,00 m

Entlang der Kreisstraße und bei den Einmündungen zur Kreisstraße ist die Höhe der Einzäunung mit Absprache der Straßenverwaltung auszuführen.

- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

### § 10

#### Grundstücksgestaltung und Entwässerung

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3.) Die Entwässerung erfolgt im Ortskanalnetz.

Friesenheim/Heiligenzell.....

.....  
Der Bürgermeister