

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "An der Lahrgäß" in
Friesenheim Kreis Lehr

A.) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I. S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. I. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 2, 3, 7, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B.) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte bauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfang zulässig: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächensahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächensahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung einer Grundflächensahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächensahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die Eintragungen im Gestaltungsplan als Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Walmdächer sind zulässig.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4.00 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Bauten sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei zweigeschossigen mindestens 11.00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe (gemessen Schnittpunkt Außenwand + Uk. Sparren) bergseitig betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4.00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6.50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (O.K. Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht bereits berücksichtigt ist.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der Landesbauordnung zulässig sind.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

- 7 -
- 7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 30° - 38°
bei flachgeneigtem Dach
bei zweigeschossiger Bauweise 30° (flachgeneigtes Dach).
- Ein Kniestock darf beim eingeschossigen Haus höchstens 0,80 m und beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach höchstens 0,30 m betragen.
- 8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur eingebaut werden, wenn die für Aufenthaltsräume erf. lichte Höhe entsprechend der LBO und AVO eingehalten werden können.
- 9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Dachdeckung soll dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
- 2) In den bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Friesenheim, den 18. MRZ. 1972



Schmel