

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Zwischen den Straßen" und
"Gutleuthälden" in Friesenheim, Ortsteil, Oberschopfheim, Ortenaukreis

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2, 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (GesBl. S. 351) (LBO).

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 Gestaltungsplan.

§ 2

AUSNAHMEN

- 1) Soweit in § 6 und § 8 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2) Im Gewerbegebiet (GE) müssen gewerbliche Bauten so errichtet und unterhalten werden, daß die Lärmeinwirkungen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe, im angrenzenden Mischgebiet (MI)

tagsüber 60 dB (A) und
nachts 45 dB (A)

sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA)

tagsüber 55 dB (A) und
nachts 40 dB (A)

nicht überschreiten.

§ 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 in den einzelnen Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

ALLGEMEINES

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.
- 3) Eine Überschreitung der als Höchstwert festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann als Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 6

BAUWEISE

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3) Beiderseits der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße sind Sichtflächen der Anfahrtsichtweite für LKW von 10/230 m von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4) Zufahrten zur Bundesstraße werden mit Ausnahme des Grundstückes Lgb.Nr. 4978 nicht gestattet.

§ 8

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND

- 1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
- 2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

GESTALTUNG DER BAUTEN

- 1) Die Höhe der Gebäude darf bergseitig von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,20 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,30 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	12,00 m.

- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf bergseitig nicht mehr als 0,60 m betragen. Als Bezugspunkt wird die fertige Straßenachse festgelegt.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Die Dachneigungen in den einzelnen Baugebieten sind im Gestaltungsplan festgesetzt.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

- 5) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach
bis höchstens 0,80 m,

beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach
bis höchstens 0,30 m.

- 6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 11

EINFRIEDIGUNGEN

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind mit Ausnahme im Bereich der Sichtflächen der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße (vergl. § 7 Abs. 3) gestattet:
 - a) im Gewerbegebiet (GE) bis 2,00 m Höhe
 - b) im Mischgebiet (MI) bis 1,50 m Höhe
 - c) im allgem. Wohngebiet (WA) bis 1,00 m HöheDabei darf in allen Gebieten die Sockelhöhe (Beton oder Natursteine) max. 30 cm betragen.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND VORGÄRTEN

- 1) Auf- und Anfüllungen sowie Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und des Straßenniveaus sind dabei gebührend zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind im allgemeinen Wohngebiet nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.



Friesenheim, den 10. November 1975

Bürgermeister