

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan der Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Oberschopfheim,
Gewann "AM KAPPELWEG"

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 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (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

BAUGEBIET

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

§ 2

AUSNAHMEN

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

§ 3

NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

ALLGEMEINES

1. Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 5

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 6

BAUWEISE

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. 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 Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

GRENZ-, FENSTER- UND GEBÄUDEABSTAND

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß 4,00 m betragen.
2. Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der §§ 8 und 9 LBO.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

GESTALTUNG DER BAUTEN

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 10,00 m betragen.

2. Bei eingeschossigen Gebäuden kann auch die Winkelform mit 2 Firstrichtungen zur Ausführung kommen.
3. Die Höhe der Gebäude darf bergseitig vom nat. Gelände bis Schnitt, UK-Sparren-Außenwand höchstens betragen:

bei eingesch. Gebäuden max. 4,00 m

bei zweigesch. u. talseitig
2 gesch. in Erscheinung
tretenden Gebäuden 6,20 m

Garagen, talseitig max. 3,50 m

4. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig nicht mehr als 50 cm betragen.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Dachneigungen: 30 ° - 38 ° bei eingeschossigen Gebäuden
30 ° - 32 ° bei zweigeschossigen Gebäuden
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
7. Dachaufbauten sind nicht gestattet.
8. Für die Dachdeckung ist für sämtliche Gebäude dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

§ 10

EINFRIEDIGUNGEN

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
2. Sockeln aus Naturstein oder Beton sind nur bis 0,30 m Höhe zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht und Maschendraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

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 Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 12

BE- UND ENTWÄSSERUNG

1. Die Wasserversorgung ist nach der vom Wasserwirtschaftsamt Offenburg vom 29.6.1973 aufgestellten Planung auszuführen.
2. Die Entwässerung, Oberflächen- und Schmutzwasser, erfolgt nach der vom Büro Dr. Holfelder, Freiburg, aufgestellten Planung, die vom Landratsamt Ortenaukreis vom 23.1.1974 genehmigt wurde.

Friesenheim, den 15. Juli 1974



Der Bürgermeister