

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"A U F D E M B R Ü C K L E"  
IM ORTSTEIL OBERSCHOPFHEIM

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die im § 4 (3) Ziffer 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 In Anwendung von § 9 (1) 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte und Reiheneinheit max. 2 Wohnungen betragen.

1.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- b) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 (1) BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2) BauNVO
- d) Wandhöhe (Traufseite)

Die Festsetzungen (zu Ziffer a) bis c)) erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 20 (1) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind max. ein Vollgeschoß (EG) und ein anrechenbares Vollgeschoß (DG).

1.2.3 Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe (Traufseite), gemessen von OK Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren, darf max. 3,80 m betragen.

1.3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sowie "abweichende Bauweise" (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Durch die abweichende Bauweise wird festgesetzt, an welche Grundstücksgrenzen herausgebaut werden darf. Die Festsetzung über die Hausformen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

Für die Stellung und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

1.4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:  
Pergolen, Freisitze, Schwimmbäder bis 50 qm, Sichtschutzwände bis 1,8 m.

1.4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

1.5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5.2 Im übrigen richten sich die Grenzabstände nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

- 1.5.3 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.6.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (OK RFB, EG) wird durch Planeintrag im "Zeichnerischen Teil", bezogen auf NN, festgesetzt.
- 1.7.0 Schutzflächen (§ 9 (1) 10 und 21 BauGB)
- 1.7.1 Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzung im Bereich der Sichtflächen bis max. 0,7 m Höhe über Straße zulässig.
- 1.7.2 Die mit Fahr- und Leitungsrechten (FR, LR) belasteten Flächen sind im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
  
Die Leitungsrechte dienen der Sicherung einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung.
- 1.7.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 1.8.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, diese Straße als Fläche für gemischten Verkehr auszuweisen und entsprechend zu gestalten.
- 1.9.0 Gebote zur Pflanzung und Pflanzehaltung (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.9.1 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je vollendete 600 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.
- 1.9.2 Auf dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Eckgrundstück (Teile von Flst.Nr. 460 + 461) sind neben Sträuchern mind. 2 hochstämmige, großkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen und zu erhalten.

1.10.0 Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

1.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

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

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 1. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (Gbl. S. 51), vom 22. Februar 19 (Gbl. S. 55) und vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) werden folgende örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73. Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2.1.0 Wohngebäude

#### 2.1.1 Dachform

Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.

Winkelbau ist gestattet bei Einzelhäusern.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Dachneigungen und das Dacheindeckungsmaterial einheitlich sein.

#### 2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Dachaufbauten und Negativgauben sind zulässig, wenn ihr Maß 1/2 der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreitet und sich harmonisch in die Dachfläche einfügt.

Schleppgauben sind nur bei Dachneigung von mind 42° zulässig. Satteldachgauben sind bei allen Dächern zulässig.

#### 2.1.3 Dacheindeckung

Es dürfen keine ortsfremden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden und sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild von der übrigen Dacheindeckung unterscheiden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie 50 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

#### 2.1.4 Gebäudehöhen

2.1.4.1 Die zulässige Wandhöhe (Traufseite), gemessen von OK Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren, darf max. 3,80 m betragen.

2.1.4.2 Darüber hinaus darf die im Mittel gemessene Wandhöhe talseitig, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche, 6,5 m nicht übersteigen.

2.1.4.3 Bei Gebäuderücksprüngen bis zur Hälfte der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Außenwand bis höchstens 1,0 m zulässig.

2.1.4.4 Die Firsthöhe darf die max. zulässige EG-RFB-Höhe um nicht mehr als 10,50 m übersteigen.

## 2.2.0 Garagen

2.2.1 Die Garagen sollen sich harmonisch dem Gesamtbild der Bebauung und der einzelnen Gebäude anpassen.

2.2.2 Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.3.0 Einfriedigungen

2.3.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Plätzen sind gestattet:

- Sockelmauern bis 0,30 m aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen mit Heckenhinterpflanzung

2.3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsanlagen und Vorgärten das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

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

2.3.4 In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

## 2.4.0 Grundstücksgestaltung

2.4.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die vorgegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.4.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

2.4.3 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material, Pflaster im Sandbett, Rasengittersteinen oder vergleichbaren wasser-durchlässigen Ausführungen, auszubilden.

2.4.4 Talseitige Terrassenaufschüttungen sind nur bis zu 3 m Tiefe ab Gebäudewand zulässig.

#### 2.5.0 Entwässerung

2.5.1 Haus- und Regenabwasser sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde Friesenheim einzuleiten.

2.5.2 Der für die Hausentwässerung erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde Friesenheim einzureichen.

#### 2.6.0 Bauvorlagen

2.6.1 In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind im M. 1:100 der bestehende und geplante Geländeverlauf darzustellen.  
Im übrigen gilt die BauVorlVO.

#### 2.7.0 Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes treten im gesamten Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

### 3. HINWEISE

3.1.0 Das Planungsgebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutz-rechtlichen Verfahrens zu hören.

3.2.0 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)

oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellen-abfällen nicht zulässig.

3.3.0 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Bau-maßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zu-zuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erd-aushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunrei-nigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu be-seitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbe-seitigungsanlagen zu beseitigen.



Friesenheim, den 15.04.1992

Götz (Bürgermeister)

Lauf, den 15.04.1992 Mü/ba

**zink**

Ingenieurbüro für Bau-  
und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf Nr. 078-1703-0