



S a t z u n g

Gemeinde F r e i o l s h e i m

Bebauungsplan: „Obere Holzbrunnenäcker“

I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) und § 111 der Landesbauordnung Baden- Württ. vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Freiolsheim, in seiner Sitzung vom 19. APR. 1971 den für o.g. Gebiet aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind

- a) Straßen- und Baulinienplan (Bebauungsplan) M. 1:1000
- b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 7

III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG. vorgeschriebenen, ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gleichzeitig werden damit alle rechtswirksam gewordenen, örtlichen Bauvorschriften bezügl. dem Gewinn: „Obere Holzbrunnenäcker,“ soweit dieselben dieser Satzung entgegenstehen, aufgehoben.

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG.

Für die Art der baulichen Nutzung und Aufteilung der Bauflächen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Die Baufläche ist unterteilt in:

„Reine Wohngebiete“ (WR), die in der BauNVO § 3 (3) aufgeführte Bebauung ist zulässig.

„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) von der in der BauNVO § 4 (3) aufgeführten Bebauung ist Ziff. 1. 2. 4. und 6. zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG.

Für die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl, sowie die zul. Geschöszahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan in Verbindung mit § 17 BauNVO maßgebend.

§ 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.b BBauG.

- (3.1) Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt.
- (3.2) Grenzbauungen sind den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend zulässig.
- (3.3) Für die Lage der Gebäude die Orientierung und die Firstrichtung sind die zeichnerischen Festsetzungen maßgebend.
- (3.4) Eine größere Ausführung der Gebäude als zeichnerisch dargestellt ist zulässig soweit dadurch die festgestellte Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- (3.5) Die im Bereich des Planungsgebietes - abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - bereits errichteten Gebäude können bestehen bleiben.
Bei Abbruch und Neubau sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.
- (3.6) Der Erdgeschoßfußboden ist bei allen Gebäuden jeweils in Gebäudemitte mind. 0,10 m oder höchstens 0,60 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.

§ 4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 111 LBO)

- (4.1) Dächer; für alle Hauptgebäude mit 1 und 2 geschoßiger Bebauung sind Satteldächer, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, vorgeschrieben.

Dachneigung: bei 1 - gesch. Bebauung 25 - 30 Grad

bei 2 - gesch. Bebauung 30 - 35 Grad

bei 3 - gesch. Bebauung 0 - 10 Grad (Flachdach)

- (4.2) Kniestock; der Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Gebäudefront darf höchstens 50 cm über Deckenoberkante liegen.

- (4.3) Dachaufbauten sind nur auf Flachdächern zulässig.

- (4.4) Werbeanlagen, im Bereich des Planungsgebietes sind Werbeanlagen nur zulässig die in Beziehung zur Nutzung der Grundstücke stehen.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

- (5.1) In den reinen Wohngebieten ^{WR} (WA) müssen die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder als einheitlicher Baukörper mit dem Wohnhaus errichtet werden; Grenzbebauungen sind insoweit zulässig.

Größe als Einzelgarage max. 30 qm, als Doppelgarage max. 50 qm.

- (5.2) In den allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen die Garagen und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden;

Grenzbebauungen sind zulässig.

- (5.3) Die Unterbringung von Garagen im Hauptgebäude ist nur in den allgemeinen Wohngebieten erlaubt;

- (5.4) Nebengebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind nur in einem gemeinsamen Baukörper mit dem Garagengebäude und bis zu einer Größe von max. 40 qm zulässig.

- (5.5) Sämtl. Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet müssen in Massivbauweise, mit Satteldächer max. Traufhöhe 3,50 m, Dachneigung 25 - 30° oder Flachdach 0 - 10°, max. Traufhöhe 3,00 m ausgeführt werden.

Bei geneigten Dächern ist das gleiche Bedachungsmaterial wie beim Wohngebäude zu verwenden.

§ 6 Einfriedigungen

- (6.1) für die Grundstückseinfriedigung entlang der Straßenfront sind Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton, mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern gestattet.
- (6.2) Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll, soweit nicht durch zeichnerische Festsetzungen anderst festgelegt mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit niedrigem Maschendraht erfolgen. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- (6.3) Die Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe von 0,80 m, gemessen von Straßenkrone, nicht überschreiten.

§ 7 Ausnahmen

Bei der Ausführung von Winkelbauten sowie für Vor- und Anbauten, können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden.

- (7.1) Abweichung von § 3; Abs. 3.3 Firstrichtung der Gebäude
- (7.2) Abweichung von § 4; Abs. 4.1 Dachneigung u. 4.2 Kniestockhöhe
- (7.3) Abweichen von § 5; Abs. 5.1 Gemeinsamer Baukörper mit dem Wohngebäude und 5.4 Gemeinsamer Baukörper von Garage und Nebengebäude.

Aufgestellt:

Freiolsheim, den 25. September 1969

Durch Gemeinderatsbeschluß vom 19. APR. 1971
als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

