BEBAUUNGSPLAN
GEWANN
BERG
APPENWEIER
M 1:1000
BAULINIENPLAN

Landstraße II. O. Nr. 5

Mühl und Eckweg

Hinter der Mühle

Holzweg

Kniebisstrasse

Hornisgrindestrasse

Am Berg

Bachstraße

Bühler Straße Nr 28

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gem§§ 6 i. V. m. 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 2 der 1. der
2. DVO
Landesregierung.
Offenburg, den 27. OKT. 1971

NORD

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kleinsiedlungsgebiet
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Zahl d.Vollgesch. (Höchstgrenze)
- Zahl d.Vollgesch. (Zwingend)
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
- geschlossene Bauweise
- besondere (abweichende) Bauw: offen, jedoch Geb.-Länge bis max.100m zul.
- Offene Bauweise
- Zufahrtsverbot
- Abgrenzung unterschiedl.Nutzung
- Sichtflächen (v.d.Beb.freizuh. Grundstücke)Anpfl.u.Einfr.max. 0,80 m hoch.
- Grenze d.räuml. Geltungsbereichs d. Beb. Planes
- Bebauungstiefe
- Baulinie
- Baugrenze
- Gehweg
- Fahrbahn
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Garagen
- Gemeinsch. Gar.
- Zahl d. Vollgeschosse
- Grundflächen-
- Bauweise
- Spielplatz
- Parkanlage
- Grundfläche Bestandteil v. Verk. Anl. i.s.v. § 127 (2) 3 BBauG.
- Satteldach FLACHDACH 22° - 30°
- Flachdach

GESTALTUNG

Gestaltung der Bauten

(1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel ..... betragen:
- eingeschossigen Gebäuden 18.-m
- zweigeschossigen " 14.- m
- dreigeschossigen " 11.- m

Der Gebäude siehe Gestaltungsplan.

Hauptgebäude u. Hausgruppen müssen ein gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von der fest... Mittel gemessenen Geländehöhe ... höchsten Traufe betragen:
- eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
- zweigeschossigen " 6,30 m
- dreigeschossigen " 9,10 m

(3) Die ausgeführte Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf ... 0,50 m bergwärts gemessen, über ... Gebäude betragen. Das Bürgermeisteramt legt den Bezugspunkt nach der durchschnittl. Geländehöhe fest. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.

(4) Vorbauten an den Gebäuden sind nur ... sie in einem angemessenen ... zum Hauptgebäude stehen.

(5) Die Dachneigung ist bei den Hauptgebäuden, soweit im Gestaltungsplan keine weiteren ... sind, mit 22° bis 30° bei ... Dächern mit 0° bis 30° bei ...

(6) Dachaufbauten und die Dacheindeckung sind ... Für die Dacheindeckung ist ... dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden ... siehe Gestaltungsplan.

(7) Flachdächer sind zu begrünen.

(8) Kniestock ist nur zulässig: ... höchstens 0,30 m.

§ 11 Nebengebäude u. Garagen.

(1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis u. unter baulichem ... zum Hauptgebäude stehen.

(2) Garagen an der Grundstücksgrenze ... sind sie mit einem Flachdach zu versehen u. dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12 Einfriedigungen

(1) Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- Maschendraht-Gitter mit Heckenhinterpflanzung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

(3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf ... nicht überschreiten.

(4) Bei verschieferten Flachbau können bei Reihenhäusern und Hausgruppen in Einzelfall ... schutzzäunen zugelassen oder verlangt werden.

(5) Bei Hausgruppen oder Reihenhäusern muß eine ... Art der Einfriedigung gewählt werden.

(6) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an ... weitergehende als in den Abs. 1-5 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

FLÄCHENEIGT

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann " B e r g " in APPENWEIER

A.) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 u. 2,8 u.9 des Bundesbaugesetzes v.23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (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 von 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 106).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 u. 111 der Landesbauordnung Baden-Württemberg von 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B.) FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art u. Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2 Ausnahmen

Soweit in § 3 / § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes Ziff.1,4,5.

Soweit nach § 3 / § 4 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese allgemein ...

§ 3 Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. ... § 4 Abs. 4 BauNVO (... Festsetzungen in Wohngebieten) u. nach § 5 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücke

§ 7 Bauweise

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

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen u. Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung in Gestaltungs- u. Baulinienplan.
(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

§ 9 Grenz- u. Gebäudeabstand

(1) Die Summe der auf einer Grundstücksgrenze einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens ... m betragen, der Einzelabstand ... m betragen muß.
(2) Weitergehende Fenster- u. Gebäudeabstände bleiben unberührt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.1986

Änderung des Bebauungsplanes nach §§ 2 Abs.1 ff BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.01.1992 die Änderungssatzung beschlossen.
Die Satzung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.07.1992 rechtsverbindlich.

Änderung des Bebauungsplanes
Öffentliche Bekanntmachung
am 19. Februar 1972 durch das

Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG
Inkrafttreten mit der Bekanntmachung.
Öffentliche Bekanntmachung am 1o. Dezember 1977 durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde
Öffentliche Auslegung vom 12. Dezember 1977 bis 27. Dezember 1977

(Kaufmann)
- Bürgermeister -