

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Kindergarten Oberkircher Straße"

### der Gemeinde Appenweier (Ortenaukreis)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Fläche sind die Erstellung eines Kindergartens sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

##### 2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

##### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf 6,50 m betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe des Gebäudes wird gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

##### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe des Gebäudes darf 9,00 m betragen

Die max. zulässige Firsthöhe des Gebäudes wird gemessen ab OK Gelände bis OK First.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es ist ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 60 m zulässig.

### **4 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Entlang der nördlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze ist in einer Breite von 8,00 m (s. Planeintrag) eine öffentliche Grünfläche als Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen anzulegen.

Die Abstandsfläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten. Dies beinhaltet eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September, Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung bzw. Ersatzdüngung im Kronenbereich.

Innerhalb der Wiesenfläche sind mind. 10 Obstgehölze mit einem Stammumfang 10/12, Arten gemäß der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Entlang der Oberkircher Straße sind innerhalb des 15,0 m breiten Geländestreifens standortgerechte, einheimische Laub- und Obstbäume sowie Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Die lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient der Randeingrünung und als Abstandsfläche zur südlich angrenzenden Wohnbebauung.

### **6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **6.1 Immissionsschutzpflanzung**

Im Bereich der südöstlichen Planungsgebietsgrenze (Fläche mit Pflanzgebot) ist eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung anzupflanzen. Sie ist mind. 3-reihig auszuführen, da sie auch als Immissionsschutzhecke zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen soll. Es sind mind. 10 Arten (Sortierung 150-200) gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Für den dauerhaften Erhalt der Heckenpflanzung ist zu sorgen.

## **7 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 7.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **8 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Anpflanzungen, Festsetzung Ziff. 4.1 und 5.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung des Grundstücks entstehen, zugeordnet.

## Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### Große Bäume:

Acer platanoides <sup>1</sup>	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur <sup>2</sup>	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

#### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

<sup>1</sup> außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

<sup>2</sup> außer Quercus robur "Fastigiata"

Immissionsschutzhecke:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bei Hecken sollen mind. fünf unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Es sind Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag im Plan festgesetzt.

### 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind als Grünfläche, gärtnerisch genutzte Fläche und Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon sind direkte Zugangswege zum Eingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### 3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser ist mittels einer bewirtschafteten Zisterne mit gedrosseltem Abfluss von max. 0,5 l/s zurückzuhalten.

Die Zisterne sollte mind. ein Gesamtvolumen von 4,0 m<sup>3</sup> besitzen, wobei diese 2,0 m<sup>3</sup> als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss für Regenwasserrückhaltung aufweisen sollte.

---

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege**

- 1.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sind, ist gemäss § 20 DSchG das RP Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

### **2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **2.1 Altlasten**

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### **3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **3.1 Geotechnik**

Im Plangebiet steht vermutlich Löss als Baugrund an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 04.08.2008 LIF-ba  
07.08.2008  
26.08.2008  
24.09.2008  
06.11.2008

Appenweier, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....

Planer

 162Sch05.doc

.....

Stein, Bürgermeister