

Stand: 25.10.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Appenweier**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**„Langmatt“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Gewerbegebiet (GE)

##### A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Vergnügungsstätten.
- Beherbergungsbetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m<sup>2</sup> beträgt.

##### A1.1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45 691 weder „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

- A1.1.5** Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren I und II erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von  
„tags“  $L_{EK,zus} = 0 \text{ dB(A)}$  in Richtungssektor I ( $5^\circ$  bis  $115^\circ$ )  
 $L_{EK,zus} = 10 \text{ dB(A)}$  in Richtungssektor II ( $115^\circ$  bis  $360^\circ$ ,  $0^\circ$  bis  $5^\circ$ )  
„nachts“  $L_{EK,zus} = 0 \text{ dB(A)}$  in Richtungssektor I ( $5^\circ$  bis  $115^\circ$ )  
 $L_{EK,zus} = 4 \text{ dB(A)}$  in Richtungssektor II ( $115^\circ$  bis  $360^\circ$ ,  $0^\circ$  bis  $5^\circ$ )

- A1.1.6** Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors II ist  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

- A2.1.1** Die Grundflächenzahl als Höchstmaß wird mit 0,8 festgesetzt,

### **A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- A2.2.1** Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag in Metern über NN festgesetzt.

- A2.2.2** Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 10 m für betriebsbedingte Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugschächte oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

- A2.2.3** *Hinweis: Die geplante Geländeoberfläche der Baugrundstücke liegt zwischen 143 m und 145 m über NN.*

### **A2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

- A2.3.1** Die Geschossflächenzahl als Höchstmaß wird mit 2,4 festgesetzt,

### **A2.4 Baumassenzahl (BMZ)**

- A2.4.1** Die Baumassenzahl als Höchstmaß wird mit 8,0 festgesetzt.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 Abweichende offene Bauweise: ao**

- A3.1.1** Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

## **A4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- A4.1** Mit Nebengebäuden (Nebenanlagen, die Gebäude sind) nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

A4.2 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A5 Verkehrsflächen**

### **A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

A51.1 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich.

A5.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

## **A6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

### **A6.1 Regenwasser-Rückhaltegraben**

A6.1.1 Anpflanzfestsetzung: Im Böschungsbereich des Rückhaltegrabens ist eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenliste) vorzunehmen. Mindestens 50 % der Böschungslänge sind einseitig zu bepflanzen (linienhaftes Feldgehölz). Die Pflanzen sind in Gruppen einzubringen.  
Qualität: 2xv Sträucher – Pflanzabstand etwa 1,5 m  
2xv Heister – Einzelpflanzen zwischen den Sträuchern

## **A7 Öffentliche Grünflächen**

### **A7.1 Wiese**

A7.1.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die vorhandene Lagerfläche ist in eine Wiesenfläche umzuwandeln. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die vorhandene Bepflanzung ist im Randbereich in eine artenreiche Heckenpflanzung zu entwickeln.

Im Bereich der neu angelegten Wiesenfläche sind Lebensräume für Reptilien und Amphibien, z.B. für die Zauneidechse und die Kreuzkröte zu schaffen (Steinhaufen/ Totholz/Sandhaufen/Kleine Tümpel).

A7.1.2 Die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die öffentliche Grünfläche werden insgesamt den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet.

## **A8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A8.2 Die Verwertung von Recyclingmaterial oder erhöht schadstoffhaltigem Bodenmaterial (Einbauklasse > Z 0) ist nicht zulässig.

A8.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

## **A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **A9.1 Baumpflanzungen**

A9.1.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Qualität: Hochstamm m.Db., StU mind. 20 cm - Baumart siehe Pflanzenliste).

### **A9.2 Fassadenbegrünung**

A9.2.1 Die Außenwandflächen ohne Öffnungen (Fenster, Türen) sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die vertikal versetzt sind. Je 3,0 m zu begrünender Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

A9.2.2 Anstelle der Kletterpflanzen können auch dichte Gehölzpflanzungen aus Bäumen entlang der Fassade gepflanzt werden (Hochstamm m.Db. StU mind. 18 cm).

## **A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

A10.1 Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

## **A11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen und Kostenerstattung**

A11.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen für 155.150 Ökopunkte werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A11.2 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen des Gewerbegebiets (GE) wird als Ausgleichsmaßnahme

- die Aufwertung des Landschaftsbereichs am „Alten Durbach“ (Grundstück Flst.-Nr. 958 der Gemarkung Appenweier) und
- die Wiederherstellung einer naturnahen, extensiv genutzten Wiesenfläche am Max-Jordan-See (Grundstück Flst.-Nr. 7439 der Gemarkung Appenweier)

zugeordnet.

## **A12 Kennzeichnungen**

A12..1 Die Böden der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Altablagerung „Langmatt-Bebauungsplan“).

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung.
- B1.1.2 Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- B1.1.3 Dachbegrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

#### B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- B2.2 Die maximale Größe der Werbeanlagen beträgt 2,75 m x 3,75 m (Euro-Format).
- B2.3 Nicht zulässig sind fluoreszierende, blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Laufschrift sowie „Sky-Beamer“ („Disco-Strahler“).
- B2.4 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Freiflächen

- B3.1.1 Die nicht überbauten oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

#### B3.2 Einfriedungen

- B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
- B3.2.2 Mit Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, ist hierbei ein Abstand von mindestens 0,25 m einzuhalten.

**B3.2.3** Entlang der Grenze zu Bahnanlagen sind öffentliche Flächen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.

**B4 Höhenlage der Baugrundstücke**

**B4.1** Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### C2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Anforderungen der VAWS (Verordnung über Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen) sind zu erfüllen.

### C3 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### C4 Bauen im Grundwasser

Baumaßnahmen, die in den mittleren Grundwasserstand eingreifen bzw. darunter zu liegen kommen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellen.

### C5 Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Gemeinde Appenweier, Rathaus II, Ortenauer Straße 38, 77767 Appenweier eingesehen werden.

### C6 Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.



Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Logistikcenter-Kundenservice  
Kriegsstr. 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721-938-5965  
Fax: 0721-938-5509  
[Dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:Dzd-bestellservice@deutschebahn.com)

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

## C7 Regenwasserbehandlung

Im Gewerbegebiet wird kein zentrales Regenklärbecken angeordnet. Je nach Gewerbe und den sich daraus ergebenden Emissionen müssen die Firmen eine entsprechende Regenwasserbehandlung auf den eigenen Grundstücken anordnen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser (unbedenkliches Oberflächenwasser) ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu vermeiden ist der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) einzureichen.

Appenweier, ..... 15. Dez. 2016

Manuel Tabor  
Bürgermeister



Lauf, 25.10.2016 Kr/Zim-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 7886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser

## Pflanzenliste

### I. Bäume

#### MITTEL-UND GROßKRONIGE / GROßE, SCHLANKWACHSENDE BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (auch in Sorten)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (auch in Sorten)	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior (auch in Sorten)	Esche
Pyrus calleryana „Bradford“	chin. Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata“	schlankwachsende Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

### II. Sträucher

#### HEIMISCHE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

#### ORTSTYPISCHE STRÄUCHER

(nur innerhalb des Baugebietes vorzusehen, nicht im Bereich der Grünstreifen zur äußeren Eingrünung)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum ‚Atrorubens‘	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa ‚Alba‘	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea vanhouttei	Prachtspiree

### **III. Bäume (Heister) und Sträucher am Gewässer (Entwässerungsgraben)**

#### **BÄUME**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Salix fragilis	Bruchweide

#### **STRÄUCHER**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus*	gem. Schneeball

### **IV. Kletterpflanzen**

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix *	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus – Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

---

\* giftige Gehölze

