



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Römerstraße“
Kernort Appenweier**

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

**§ 1
Baugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.

**§ 2
Ausnahmen**

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**§ 3
Neben- und Versorgungsanlagen**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig

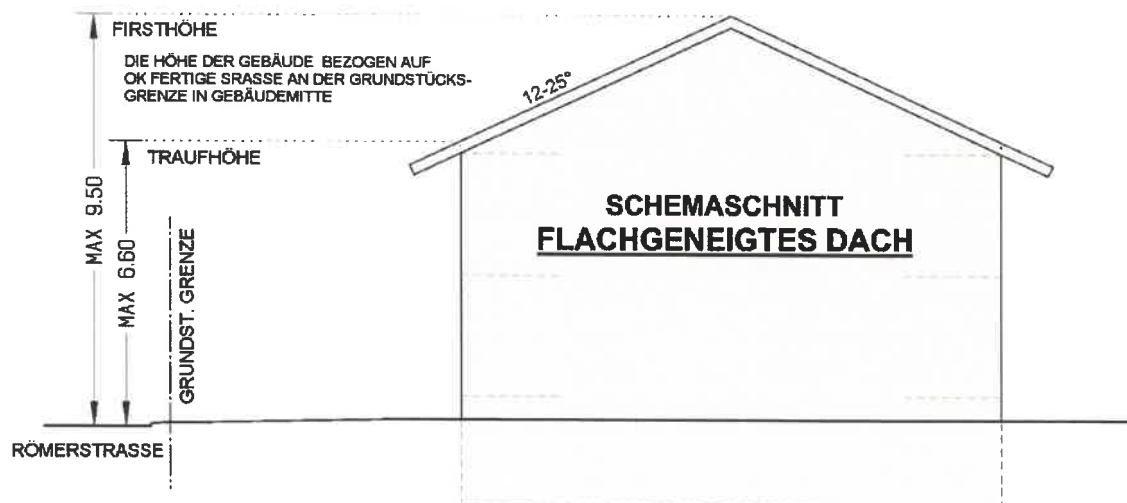
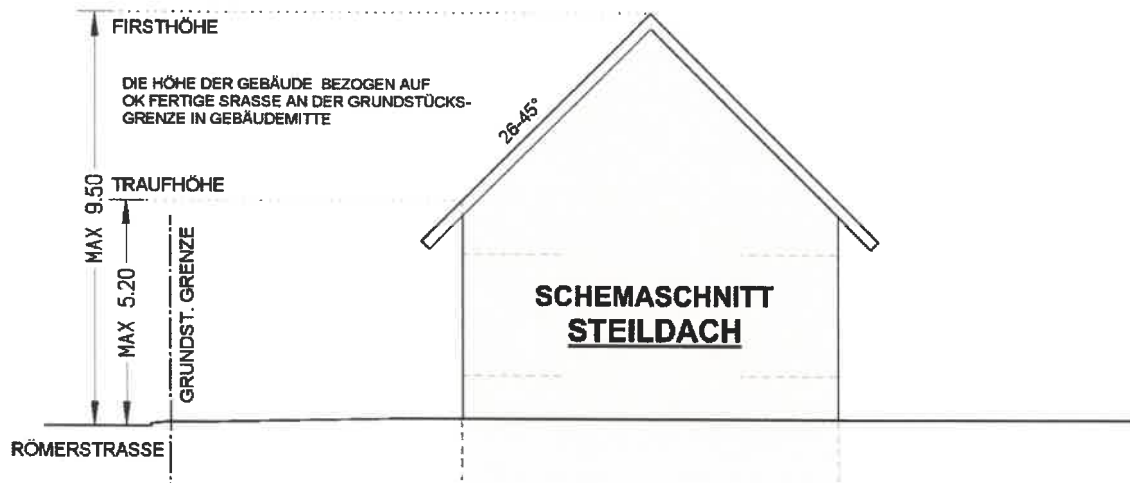
**§ 4
Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

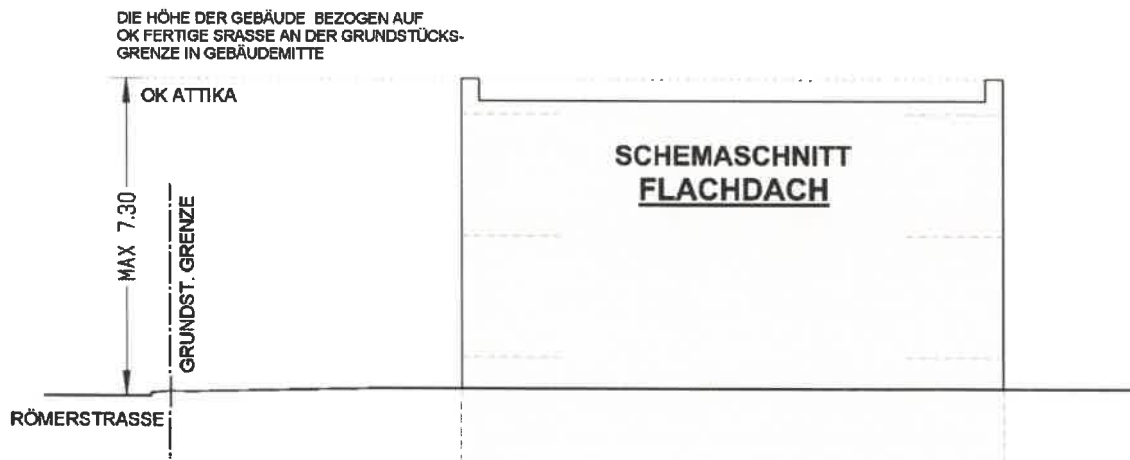
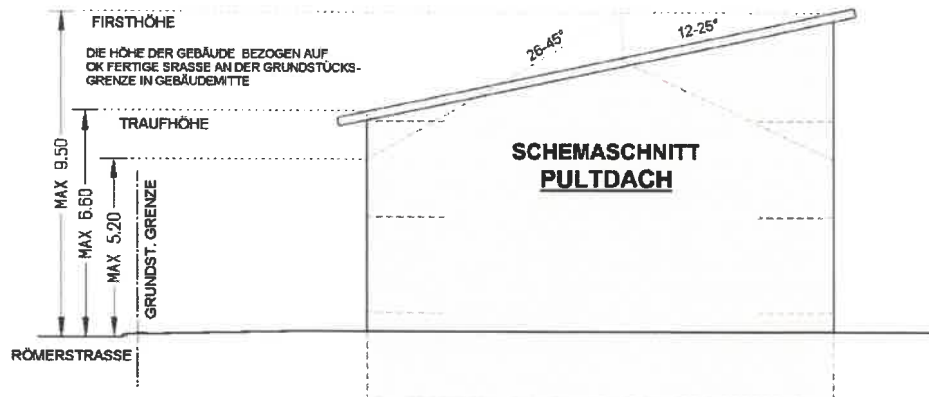
- (1) Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- (3) Je Gebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

(4) Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf von OK Straßenmitte in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut betragen:

- Bei Dachneigung 26 – 45° max. Traufhöhe 5,20 m, max. Firsthöhe 9,50 m
- Bei Dachneigung 12 – 25° max. Traufhöhe 6,60 m, max. Firsthöhe 9,50 m
- Bei Pultdach max. Firsthöhe=Wandhöhe 9,50 m
- Bei Flachdach OK Attika max. 7,30 m





- (4) Im Bereich der Dachaufbauten darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden.
- (5) Garagen
Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über dem vorhandenen Gelände bzw. über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.
- (6) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ maßgebend.

§ 5**Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Überbaubare Grundstücksfläche sind im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:
 - Pergolen, Freisitze, überdachte Schwimmbäder bis max. 40 qm
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
- (3) Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.
- (4) Das Leitungsrecht darf nicht mit Gebäuden überbaut werden.

§ 6**Garagen, Carports und Schwimmbäder
(§ 23 BauNVO)**

Mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Schwimmbädern darf die straßenseitige und die entlang der Grünordnung festgelegte Baugrenze nicht überschritten werden.

§ 7**Pflanzgebot**

Zur Abgrenzung des Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Osten hin, ist ein 10 m breiter, nach Norden ein 7 m breiter Immissionsschutzstreifen geplant. Dieser besteht nach **Osten** aus:

- Privatfläche
7 m breiter Pflanzstreifen zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, der durch eine 2-3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke bepflanzt ist.
- Öffentliche Fläche
Bewirtschaftungsweg, über den Oberflächenwasser von den Baugrundstücken und aus den benachbarten Landwirtschaftsflächen in ein Retentionsbecken geleitet wird.

Nach **Norden** besteht er aus:

- Privatfläche
7 m breiter Pflanzstreifen zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, der durch eine 2-3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke bepflanzt ist.

Bei der Bepflanzung der Privatflächen sind die Festsetzungen des Nachbarrechtgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.

§ 8 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m – gemessen von Straßenoberkante – überschreiten, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

§ 9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Am östlichen Rand des Baugebietes wird zwischen Immissionsschutzzone und landwirtschaftlicher Fläche ein Unterhaltungsweg angelegt. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über offene Rinnen auf diesen Weg geleitet und dort einer außerhalb des Baugebietes gelegene Retentionsmulde zugeführt. Die offene Wasserführung für Oberflächenwasser ist von den Grundstückseigentümern herzustellen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)

§ 10 Gestaltung der Gebäude

(1) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt:	bei geneigten Dächern	12° – 45°
	bei Flachdach	0° – 8°

Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

(2) Dachform

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult- und Flachdach sind zulässig. Firstrichtungen sind im „Zeichnerischen Teil“ angegeben. Winkelbau ist gestattet.

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Gauben und Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Wiederkehren usw.) darf maximal $\frac{1}{2}$ der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge betragen. Die Höhe der einzelnen Gauben und Dachaufbauten darf 1,40 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkanten Gaubensparren) nicht übersteigen. Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten muss senkrecht gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{3}$ der unter Dachfläche liegenden Gebäudelänge.

(4) Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis max. 3° ist zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gilt eine Dachneigung von 35°. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig.

Sofern zunächst nur eine Doppelhaushälfte realisiert wird, ist die Dachneigung auf dem angrenzenden Grundstück durch Baulast zu sichern.

§ 11 Stellplätze

- (1) Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW herzustellen.

§ 12 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

- (1) Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.
- (2) Zusätzlich sind folgende Einfriedigungen gestattet:
 - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
 - Holzzäune (Lattenzäune)
 - Metallgitter
 - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.
- (5) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Fahrbahnoberkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§ 13 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtung

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 14 Aufschüttungen und Böschungen

- (1) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich an das umgebende Gelände erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (2) Auffüllungen dürfen nur bis zur Höhe der Römerstraße vorgenommen werden.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

§ 15 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

§ 16 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt, wodurch erhebliche Auswirkungen verhindert werden.

VM 1 – Vermeidung eines Eingriffs in benachbarte Grundstücke

Der tote Baum nördlich des Geltungsbereiches weist aufgrund vorhandener Höhlen und Risse ein hohes Quartierpotential für einige Fledermaus-Arten auf. Daher ist mit Betroffenheit zu rechnen, eventuell auch mit einer Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr 1 BNatSchG zu rechnen, falls dieser Baum im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt wird. Diese Fläche darf im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u. a. zur Lagerung von Materialien.

VM 1 – Vermeidung Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes und der Obstbäume, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

VM 3 – Kreuzkröte

Die Bauzeit wird wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der Kreuzkröte stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

C GEMEINSAME HINWEISE

1

Bodenschutz

- (1) Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- (2) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigen Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernachlässigung zu schützen sind.
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarbeiten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- (3) Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- (4) Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- (5) Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- (6) Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2

Geotechnik

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne, Abschwemmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGBR vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGBR (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) (Anwendung LGBR-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3

Hausanschlussraum bei Gasverwendung

Die bnNETZE weist darauf hin, dass bei Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt wird. Dieser ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.

4

Gemeindefestsetzung

Die Satzungen der Gemeinde Appenweiler für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind zu beachten.

5

Zisternen

Die Errichtung von Zisternen wäre wünschenswert.

Gemeinde Appenweiler

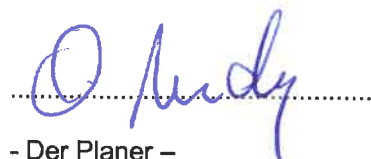
Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweiler

Freier Architekt
Brudy

Appenweiler, den 20.11.2018

Appenweiler, den 20.11.2018


Hans-Peter Wiedemer
Bürgermeister-Stellvertreter


- Der Planer -