



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
**zum Ergänzungsbebauungsplan**  
**"In der Hofmatte und Im Winkel"**  
**Erweiterung Flst.Nr. 410**  
**Ortsteil Nesselried**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO**

**§ 1**  
**Baugebiet**

Der ergänzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E) nach § 8 BauNVO.

**§ 2**  
**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.

**§ 3**  
**Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO,
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
  - c) der Baumassenzahl nach § 21 BauNVO.
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (3) Nicht zulässig sind störende Gewerbebetriebe (wie z. B. Kfz-Betriebe, Tankstellen, Waschanlagen) (§ 1 (5) BauNVO).
- (4) Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig. (§ 8 BauNVO).

#### § 4 Bauweise

(1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

#### § 5 Pflanzgebot

Zur äußeren Eingrünung sowie als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs 6 BauGB), siehe Anlage Pflanzliste.

##### **a) Pflanzgebot C Gehölzstreifen:**

(Westbegrenzung des Baugebietes)

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2 x v.o.B. (verpflanzt ohne Ballen) 60/100 (Pflanzliste) zu verwenden, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können. Es können auch Obstbäume verwendet werden. Die Pflege soll extensiv erfolgen.

Bei den Sträuchern soll der Pflanzabstand 1,2 - 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen. Zusätzlich sollten Lesestein- und Totholzhaufen in den Pflanzstreifen als Zusatzstrukturen eingebracht werden.

Die Gehölzpflanzung ist dauernd zu erhalten. Gehölze, die eingehen, sind nachzupflanzen. Die Pflege soll extensiv erfolgen.

##### **b) Pflanzgebot B Gehölzstreifen**

Auf Ostseite der geplanten Bebauung wie Pflanzgebot C

##### **c) Pflanzgebot Bäume**

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Bäume zu pflanzen. Es sollen kleine bis mittelgroße Bäume (Pflanzliste) 3 x v.o.B. 18/20 gepflanzt werden.

##### **d) Fassadenbegrünung**

Die Fassade der Lagerhalle soll mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) begrünt werden.

Pflanzabstand in Fassadenflucht e = ca. 5,0 m.

##### **e) Flachdächer:**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

#### **(1) Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf bezogen auf das vorhandene bzw. in den Geländeschnitten dargestellte geplante Gelände im Mittel gemessen max. 1,0 m betragen.

#### **(2) Höhe der Gebäude**

Die Höhe der Gebäude darf gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden betragen:

- Traufhöhe max. 9,0 m (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
- Firsthöhe max. 11,0 m

#### **(3) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen**

Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.

#### **(4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Gaupen sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Gaupen darf 4,00 m, die Höhe 1,40 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren) nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaupenaußenwand (Gaupenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muß mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.

#### **(5) Allgemeine Gestaltung**

Auf § 13 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

### **§ 7 Gestaltung der Garagen**

Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

### **§ 8 Stellplätze / Grundstücksein- und ausfahrt**

- (1) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (2) Bei anderer Nutzung wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- (3) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrassen, Betonrasensteine, Rasengittersteine, Aqua-Drain-Steine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

- (4) Stellplätze sind mit Bäumen zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert ein Baum pro vier Stellplätze.  
Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen.
- (5) Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die Straße „Im Winkel“. Auf die Kreisstraße ist nur die Ausfahrt erlaubt.

#### § 9 Einfriedigungen

- (1) Folgende Einfriedigungen sind gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
  - Heckenhinterpflanzungen,
  - Holzzäune und Drahtzäune bis 2,00 m Gesamthöhe mit oberem Ausleger unter 45 Grad. Stacheldraht ist nur im Bereich des Auslegers zulässig. Bei Ausbildung des Auslegers nach außen (vom Grundstück abgewandt) ist von Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 80 cm einzuhalten.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. (Ausnahme siehe Absatz 1).
- (3) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

#### § 10 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die an den Straßeneinmündungen im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m - gemessen von Gehwegoberkante - überschreiten, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

#### § 11 Elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
- (2) Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

#### § 12 Aufschüttungen, Böschungen, Freiflächengestaltungsplan

- (1) Wesentliche Veränderungen des Geländeprofiles dürfen nicht vorgenommen werden.
- (2) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1 : 100 nachzuweisen.
- (3) Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**§ 13  
Ausnahmen und Befreiungen**

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gelten § 31 BauGB.

**§ 14  
Oberflächenwasser/Abwasser**

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollte Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in den Freiflächen zur Versickerung kommen oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

**C) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

**§ 15**

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

**§ 16  
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 kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (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, Baugruben, 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.

## **ANLAGE Pflanzenauswahl/Pflanzenliste**

### **Kleine bis mittelgroße Bäume**

Eßkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Ahorn campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus

### **Große Bäume**

Esche	Fraxinus excelsior
Roßkastanie	Aesculus hippocasta
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

### **Sträucher**

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Essigrose	Rosa gallica
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix-spec.	Salix-Arten
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkronwicke	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### **Heimische Stauden**

Efeu	Hedera helix
Gräser-Arten	
Immergrün	Vinca minor
Katzenminze	Nepeta-A
Kräuter-Arten	
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Storchschnabel	Geranium-Arten
etc.	

**Kletterpflanzen**

Hopfen  
Schlingknöterich  
Ungefüllte Kletterrosen  
Waldgeißblatt  
Waldrebe  
Wein

Humus lupulus  
Polygonium aubertii

Lonicera peryclym  
Clematis vitalba  
Vitis vinifera

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Appenweier, den ~~1.1.~~ Jan. 1999

Appenweier, den 02.12.1998

  


- Der Bürgermeister -

  
.....

- Der Planer -