



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Winkel Süd – 2. Änderung“
Ortsteil Nesselried

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

§ 1
Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

§ 2
Ausnahmen

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA-Gebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind im WA-Gebiet 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) Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

- (3) Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird begrenzt auf:
 3 WE je Grundstück
 2 WE je Grundstück bei Doppelhausbebauung

(4) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossrohfußboden) darf bezogen auf das vorhandene bzw. in den Geländeschnitten dargestellte geplante Gelände im Mittel gemessen betragen:

- Grundstück Nr. 1, 2, 4, 6, 8 bis 13, 18 bis 25 max. 1,0 m
- Grundstück Nr. 14, 15, 16, 17 max. 0,5 m
- Grundstück Nr. 3, 5, 7 max. 1,0 m über OK Straße Abschnitt A-B-C₁ in Gebäudemitte gemessen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen werden die Sockelhöhen für die Einzelgrundstücke getrennt ermittelt.

Sind bedingt durch Hanglage und Straßenhöhe Auffüllungen erforderlich, wird als Bezugshöhe die in den beigefügten Geländeschnitten ersichtliche geplante Geländehöhe verwendet.

(5) Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (Th) darf bei Wohngebäuden, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut betragen:

Grundstück: Nr. 1 bis 7	bei Dachneigung 35°-45°	Th _{max} 4,20 m
Grundstück: Nr. 8 bis 13, 17 bis 25	bei Dachneigung 15°-45°	Th _{max} 4,20 m
Grundstück: Nr. 14, 15, 16	bei Dachneigung 15°-45°	Th _{max} 4,20 m
	bei Dachneigung 12°-22°	Th _{max} 6,00 m

(6) 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.

- (7) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der Grünordnung zulässig.
- (3) Die Summe der Breiten der Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken wird auf max. 6,0 m begrenzt.

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

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

§ 7
Pflanzgebot

- (1) Der Grünordnungsplan vom September 1996 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,00 m verschoben werden. Aufbau und Artenzusammensetzung der Pflanzungen regelt der Grünordnungsplan.

a) Pflanzgebot Gehölzstreifen:

(Südbegrenzung des Baugebietes)

Es sind standortgerechte Sträucher 60/100 (Pflanzliste) zu verwenden, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können. Es können auch Obstbäume verwendet werden. Die Pflege soll extensiv erfolgen.

- b)** Bei den Sträuchern soll der Pflanzabstand 1,2 – 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen. Zusätzlich sollen 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.

c) Pflanzgebot-Gewässerschutzpflanzung:

(Entlang Hofmattenbach)

Entlang des Gewässers ist eine mind. 10 Meter breite Pufferzone als Schutzpflanzung zu errichten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2 x v.o.B. 60/100 (Pflanzliste), zu verwenden, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können.

Bei den Sträuchern soll der Pflanzabstand 1,2 – 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen. Zusätzlich sollten Lesestein- und Totholzhaufen in die Schutzpflanzung eingebracht werden.

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

d) Erhalt und Schutz des Hohlweges:

Der Hohlweg ist zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Um den Hohlweg ist eine mind. 10 Meter breite Pufferzone einzurichten. In dieser Schutzzone sind standortgerechte, heimische Gehölze, 2 x v.o.B. 60/100, aus der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. 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 die Schutzpflanzung eingebracht werden.

e) Pflanzgebote private Grünflächen:

Pro Grundstück sind je zwei Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in ein Meter Höhe aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden. Der Standort innerhalb der Privatgrundstücke ist frei wählbar. Die eingezeichneten Standorte im Grünordnungsplan sind Vorschläge.

Ziel ist die Durchgrünung des Planungsgebietes und die Verbesserung der klimatischen Situation.

f) Pflanzgebot in Verkehrsflächen:

Im Straßenbereich und straßenbegleitend sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil Bäume zu pflanzen.

Es sollen kleine bis mittelgroße Bäume (Pflanzliste), von 3 x v.o.B. 18/20, gepflanzt werden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 Meter auszubilden.

g) Erhalt von Bäumen:

Erhaltenswürdige Bäume sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

h) Flachdächer:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Pflanzenauswahl / PflanzlisteKleine bis mittelgroße Bäume

Esskastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Ahorn campestre
Hainbusch	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus

Große Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Roskastanie	Aesculus hippocasta
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
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.
Schwarze Johannisbeere
Schwarzer Holunder
Strauchkronwicke
Weinrose
Wolliger Schneeball

Salix-Arten
Ribes nigrum
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Rosa rubiginosa
Viburnum lantana

Heimische Stauden

Efeu
Gräser Arten
Immergrün
Katzenminze
Kräuter-Arten
Kriechender Günsel
Storchschnabel
Etc.

Hedera helix

Vinca minor
Nepeta-A

Ajuga reptans
Geranium-Arten

Kletterpflanzen

Hopfen
Schlingknöterich
Ungefüllte Kletterrose
Waldgeißblatt
Waldrebe
Wein

Humus lupulus
Polygonium aubertii

Lonicera periclym
Clematis vitalba
Vitis vinifera

§ 8 Sichtflächen

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

§ 9 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sollen in Erdkabel verlegt werden.
- (2) Die Flächen für die Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- (3) Neubauten von Gebäuden für die Energieversorgung (Trafostationen u.ä.) sind mit Satteldächern zu versehen.
- (4) 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)

§ 10 Gestaltung der Gebäude

1. Dachneigungen:

Nachstehende Dachneigungen sind zulässig:

Grundstück Nr. 1-7:	35 - 45°
Grundstück Nr. 8-13, 17-25:	15 - 45°
Grundstück Nr. 14, 15, 16:	bei Th 4,20 m: 15 - 45°
	bei Th 6,00 m: 12 - 22°

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich für eine Hausgruppe zu wählen.

2. Dachform

Satteldach, Walmdach und Zeltdach sind zulässig.

Firstrichtung und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Winkelbau ist gestattet.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Der Abstand der Gaubenaußenwand (Gaubenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte (Negativgauben) 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.

Dachaufbauten zur optimalen Ausrichtung von Sonnenkollektoren nach Süden sind zulässig.

§ 11 Stellplätze / Grundstückseinfahrten

- (1) Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (2) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine, Rasengittersteine, Aqua-Drain-Steine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.
- (3) Stellplätze sind mit Bäumen 3 x v.o.B. 18/20 (siehe Pflanzliste) 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.

§ 12 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

Zusätzlich sind folgende Einfriedungen gestattet:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
- Holzzäune (Lattenzäune)
- Metallgitter
- Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg / Schrammbord.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.

An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§ 13

Oberflächenwasser / Abwasser

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

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
Entwässerung**

Bedingt durch die Topographie kann Schmutzwasser aus den Untergeschossen der Baugrundstücke 1 bis 7 nur mittels Pumpen entwässert werden.

**3
Gemeindegatzung**

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

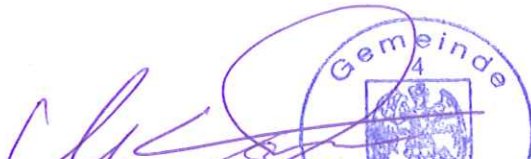
Gemeinde Appenweier


Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.xxxx **20. April 2016**

Appenweier, den 20.04.2016


- Der Bürgermeister -

The official seal of the Municipality of Appenweier is circular, containing a coat of arms in the center. The text 'Gemeinde Appenweier' is written around the perimeter of the seal, with the number '4' positioned above the coat of arms.


- Der Planer -