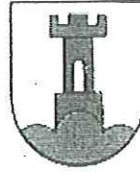


**Bebauungsplan  
„Berg-Ost 1. Änderung“  
Kernort Appenweier**

Schriftliche Festsetzungen/Bestimmungen

- BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL
- BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL

Fassung rechtsverbindlich mit Satzung vom 25.06.2003



## Bebauungsplan „Berg Ost 1. Änderung“ Kernort Appenweier

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, bauplanungsrechtlicher Teil nach § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

#### **§ 1 Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO).

#### **§ 2 Ausnahmen**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden für alle Grundstücke die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2 zugelassen.

#### **§ 3 Neben- und Versorgungsleitungen**

- (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 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## **§ 5 Bauweise**

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

## **§ 6 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 BauNVO zulässig.

## **§ 7 Garagen und Nebenanlagen**

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

## **§ 8 Pflanzgebot**

- (1) Mit einheimischen Bäumen und Sträuchern sind zu bepflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):
  - a) Der Streifen zur Abgrenzung des Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche
  - b) Pflanzgebotsfläche / Pflanzstreifen Südseite:  
Der steil abfallende Südhang ist als Biotop zu erhalten.
  - c) Öffentliche Grünfläche:  
Entsprechend den Planeintragungen sind im öffentlichen Bereich hochstämmige Einzelbäume vorgesehen. Bei Grundstücksdurchfahrten ist zu beachten, daß bedingt durch Pflanzbeete bzw. Baumscheiben eine Fläche vom Durchmesser ca. 2,50 m um den Baum beeinträchtigend wirkt.
  - d) Private Grünfläche Pflanzgebot:  
Gegliederte Trockenmauern mit Bepflanzung und extensiven Weg- und Schotterflächen.

§9  
Ausnahmen und Befreiungen

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

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

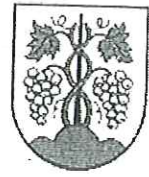
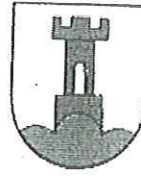
Appenweier, den 25.06.2003

Appenweier, den 21.05.2003

- Der Bürgermeister -



- Der Planer -



Bebauungsplan „Berg Ost 1. Änderung“  
Kernort Appenweier

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

SCHRIFTLICHE BESTIMMUNGEN, bauordnungsrechtlicher Teil

§ 1

Gestaltung der Gebäude

(1) Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Für die Grundstücke Nr. 13 u. 14 gelten die im Geländeschnitt dargestellten Höhenfestsetzungen (OK EG-Rohfußboden = 20 cm über OK Straße in Gebäudeachse).

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

(2) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt: 22 – 48°

(3) Dachform

Satteldach, Walmdach und Pultdach sind zulässig.

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.  
Winkelbau ist gestattet.

(4) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen

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

(5) 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.

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.

(6) Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf bei sämtlichen Wohngebäuden, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante TH max. 3,70 m betragen.

(7) Allgemeine Gestaltung

Auf § 11 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

## § 2 Gestaltung der Garagen

- (1) Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.
- (2) 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.

## § 3 Stellplätze / Grundstückseinfahrten

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz wird nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen. (WA-Gebiet).
- (2) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (3) Die Befestigung von Garageneinfahrten, Stellplätzen, Hofeinfahrten sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen auszuführen.

## § 4 Einfriedigungen

- (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 Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbodsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

## **§6 Sichtflächen**

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

## **§7 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen**

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

## **§8 Aufschüttungen, Böschungen**

- (1) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (2) Wesentliche Veränderungen des Geländeprofiles dürfen auf den Baugrundstücken nicht vorgenommen werden. Auffüllungen dürfen nur bis zur Höhe der in den Geländeschnitten festgelegten neuen Geländehöhe vorgenommen werden.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

§9  
Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

§10  
Ausnahmen und Befreiungen

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

C) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

§ 18

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 28.06.2003



- Der Bürgermeister -

Appenweier, den 21.05.2003



- Der Planer -