



**Bebauungsplan "Ebersweierer Weg I - 3. Änderung"
Kernort Appenweier**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

**§ 1
Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO)
Mischgebiet (MI) (nach § 6 BauNVO)
Flächen für die Landwirtschaft

**§ 2
Ausnahmen**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden für alle Grundstücke die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

**§ 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 Zahl der Wohneinheiten wird auf je 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
- (4) Unterirdische baulichen Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie überwiegend zur Schaffung von Stellplätzen dienen und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m ausgeführt werden.

(5) Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe (TH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf bezogen auf das vorhandene bzw. in den Geländeschnitten dargestellte Gebäude im Mittel gemessen betragen:

WA-Gebiet, Bauplätze 4 - 75:	bei Dachneigung 35° - 45°	TH max.	5,20 m
WA-Gebiet, Bauplätze 4 - 75:	bei Dachneigung 12° - 25°	TH max.	6,20 m
WA-Gebiet, Bauplätze 76 - 81:	bei Dachneigung 25° - 30°	TH max.	6,60 m
WA-Gebiet, Bauplätze 76 - 81:	bei Dachneigung 35° - 45°	TH max.	6,20 m
WA-Gebiet, Bauplätze 2, 3 und 82 - 85:		TH max.	7,70 m
MI-Gebiet, Bauplätze 1 und 86:		TH max.	7,70 m
MI-Gebiet, Bauplätze 1 und 86:	bei Flachdach mit max. 2 VG	TH max.	11,10 m

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

**§ 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 und die entlang der Grünordnung festgelegte Baugrenze nicht überschritten werden.

**§ 8
Pflanzgebot**

- (1) Der Grünordnungsplan vom Juli 2001 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):

a) Pflanzgebotsfläche A: Pflanzstreifen Frankenweg
flächenhaftes Pflanzgebot / freiwachsende Hecke

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke mit Bäumen entlang des Frankenweges unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Bäume und Gehölzbestände. Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von 5,00 Metern mit Ausnahme der Zufahrten als geschlossene Pflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es können auch Obstbäume verwendet werden. (Pflanzliste 1 und 2).

Pflanzraster 1,5 x 1,5 m

Pflanzabstand Bäume: ca. 9,00 m

Die Flächen sind mit Beginn der Baumaßnahme anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und von Bebauung freizuhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsflächen in die Baugrundstücke sind in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung

Stammbusch 3xv, m.B., 200-250

Für Bäume 2. Ordnung

Heister 2xv, o.B., 150-200

Für Sträucher

verpflanzter Strauch, o.B., 60-100

b) Pflanzgebotsfläche B: Pflanzstreifen Nordseite

flächenhaftes Pflanzgebot / freiwachsende Hecke

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke mit Bäumen entlang der Nordseite des Planungsgebietes unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Bäume und Gehölzbestände. Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von 5,00 Metern als geschlossene Pflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es können auch Obstbäume verwendet werden. (Pflanzliste 1 und 2).

Pflanzraster 1,5 x 1,5 m.

Pflanzabstand Bäume: ca. 9,00 m

Die Flächen sind mit Beginn der Baumaßnahme anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und von Bebauung freizuhalten.

Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung

Stammbusch 3xv, m.B., 200-250

Für Bäume 2. Ordnung

Heister 2xv, o.B., 150-200

Für Sträucher

verpflanzter Strauch, o.B., 60-100

c) Pflanzgebotsfläche C: Pflanzstreifen entlang der privaten Grundstücksgrenzen

Breite: 5,00 – 10,00 m flächenhaftes Pflanzgebot / freiwachsende Hecke.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke entlang der privaten Grundstücksgrenzen unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Bäume und Gehölzbestände. Der Pflanzstreifen ist entlang einer Grundstücksgrenze in einer Breite von 5,00 Metern je Grundstück als geschlossene Pflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ist ein Pflanzgebot für ein Grundstück entlang einer weiteren Grundstücksgrenze vorgesehen, so wird die Breite für das weitere Pflanzgebot auf 2,50 Metern je Grundstück reduziert.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden. (Pflanzliste 2).

Pflanzraster 1,5 x 1,5 m.

Die Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bauabnahme anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und von Bebauung freizuhalten.

Mindestgrößen:

Für Sträucher

verpflanzter Strauch, o.B., 60-100

d) Pflanzgebot Bäume innerhalb der privaten Grundstücke

Auf jedem privaten Grundstück sind zwei Bäume 2. Ordnung (Pflanzliste 1) zu pflanzen. Es können auch Obstbäume verwendet werden. (Pflanzliste 1). Die Einzelstandorte innerhalb der Privatgrundstücke sind (unter Berücksichtigung des Nachbarrechts) frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Grünordnungsplan sind Vorschläge. Befindet sich innerhalb eines Grundstückes bereits ein Erhaltungsgebot, reduziert sich das Pflanzgebot auf einen Baum je Grundstück.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestgröße:

Für Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, m.B., STU 12-14

e) Pflanzgebot Bäume entlang der Straßen und Wege

Im öffentlichen Bereich ist nach Planeintrag entlang der Straßen und Wege nach jedem zweiten Grundstück ein Baum 2. Ordnung (Pflanzliste 1) auf die Flucht der Grenzlinie zu pflanzen. An den Kreuzungen und Einmündungen sind ebenfalls Bäume 2. Ordnung (Pflanzliste 1) zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 Meter auszubilden.

Die Baumscheiben sind als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen (Pflanzliste 2). Soweit es Sichtfelder sind darf die Bepflanzung nicht höher als 0,60 m über Fahrbahnoberkante hinausragen. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestgrößen:

Für Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, m.B., STU 18/20

- (3) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsgebot für die im Grünordnungsplan festgesetzten bestehenden Bäume und Gehölzbestände. Diese sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und bei Abgang zu ersetzen

- (4) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Grünflächen festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sie sind nach Möglichkeit mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern (Pflanzliste 1 und 2) zu bepflanzen.

- (5) Sichtfenster

Die Sichtfenster sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, Stauden und Kräutern anzupflanzen. Die Bepflanzung darf nicht höher als 0,60 Meter über Fahrbahnoberkante ragen. Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume.

- (6) Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Der im Grünordnungsplan als Grünfläche bezeichnete Spielplatz ist als Kinderspielplatz anzulegen. Vorhandene Bäume, die nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, sollten in die Anlage integriert werden. Die Pflege soll extensiv erfolgen.

Privat Grünfläche

Es wird empfohlen, den Grünstreifen in den privaten Grundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden aus den beigefügten Pflanzlisten zu bepflanzen.

- (7) Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

- (8) Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassadenflächen außen mit Kletterpflanzen (Pflanzliste 2) zu begrünen.

§9

Ausnahmen und Befreiungen

- entfallen -

ANLAGE

Pflanzenauswahl / Pflanzenliste

Obsthochstämme

siehe Anhang Grünordnungsplan mit detaillierten Sorten-, Eigenschaften- und Standortangaben.

Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

Pflanzenliste 1:

Bäume 1.Ordnung

Esche	Fraxinus excelsior
Eßkastanie, Marone	Castanea sativa
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata
Baum-Weiden-Arten	Salix spec.

Bäume 2.Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Obsthochstämme

siehe Anhang

Pflanzenliste 2:

Sträucher

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Essigrose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
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
Strauch-Weiden-Arten	Salix spec.
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen

Hopfen	Humus lupulus
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Ungefüllte Kletterrosen	Rosa spec.
Geißblatt	Lonicera spec.
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Wein	Vitis vinifera
Efeu	Hedera helix
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Heimische Stauden

Artengemeinschaft der Fettwiesen

Für durchschnittliche Böden:

Gamanderehrenpreis	Veronica chamaedrys
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Große Brunelle	Prunella grandiflora
Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Wiesenglockenblume	Campanula patula
Wiesenkerbel	Anthriscus sylvestris
Wiesenmargerite	Chrysanthemum leucanthemum
Wiesenplatterbse	Lathyrus pratensis
Wiesenstorchschnabel	Geranium pratense

Artengemeinschaft der Fettwiesen

Für leicht trockene Böden:

Doldenmilchstern	Ornithogalum umbellatum
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Hornklee	Lotus corniculatus
Kleine Brunelle	Prunella vulgaris
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Taubenskabiöse	Scabiosa columbaria
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Zittergras	Briza media

Artengemeinschaft der Fettwiesen

Für feuchtere Böden:

Efeugundelrebe	Glechoma hederacea
Gemeiner Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Hohe Schlüsselblume	Primula elatior
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Kuckuckslichtnelke	Lychnis flos-cuculi
Märzenbecher	Leucojum vernum
Rotes Leimkraut	Silene dioica
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum
Wiesenschaumkraut	Cardamine pratensis
Wildkrokusse	
Wildnarzissen	
Wildtulpen	

Artengemeinschaft der Trockenrasen und Halbtrockenrasen

Astlose Graslinie	Anthericum liliago
Dauerlein	Linum perenne
Echte Küchenschelle	Pulsatilla vulgaris
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Frühlingsadonisröschen	Adonis vernalis
Gelbes Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Goldaster	Asterlinosyris
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Natternkopf	Echium vulgare
Ochsenauge	Buphtalmum salicifolium
Pfingstnelke	Dianthus gratianopolitanus
Schafschwingel	Festuca ovina
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Silberdistel	Carlina acaulis
Skabiosenflockenblume	Centaurea scabiosa
Steppensalbei	Salvia nemorosa
Tripmadam	Sedum reflexum
Violette Königskerze	Verbascum phoeniceum
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Wimperperlgras	Melica ciliata
Zypressenwolfsmilch	Euphorbia cyparissias

Artengemeinschaft der Wege und Plätze

Bergaster	Aster amellus
Blutstorchschnabel	Geranium sanguineum
Dauerlein	Linum perenne
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium
Großer Gelber Fingerhut	Digitalis grandiflora
Moschusmalve	Malva moschata
Natternkopf	Echium vulgare
Pfirsichglockenblume	Campanula persicifolia
Rauher Alant	Inula hirta
Rosenmalve	Malva alcea
Roter Fingerhut	Digitalis purpurea
Sandthymian	Thymus serpyllum
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Schmalblättriges Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum
Wegwarte	Cychorium intybus
Wiesenplatterbse	Lathyrus pratensis
Wilde Malve	Malva sylvestris
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Wildtulpen	

Sonstige Stauden, Gräser u. flachwachsende Gehölze:

Versch. Gräser-Arten	
Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ebersweierer Weg I - 3. Änderung"

Im Interesse einer Eindämmung des Feuerbrandes sollten folgende Arten im Umfeld von Obst- und Streuobstanlagen möglichst nicht mehr gepflanzt werden:

Mehlbeere/ Eberesche	Sorbus spec.
Weiß- und Rotdorn	Crataegus spec.
Feuerdorn	Pyracantha spec.
Zierquitte	Chaenomeles spec.
Zwerg-, Strauch- u. Felsenmispeln	Cotoneaster spec.
Stranvaesie	Stranvaesia spec.

Tabelle 1: Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

	Merkmale									besondere Hinweise * Tafelsorten
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	gering Holz- frostempfindlichkeit	geringe Blüten- frostempfindlichkeit	geringe Krebsanfälligkeit	geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
Berner Rosenapfel			•	•			•			
Bitterfelder		•	•	•	•	•				Wichtiger Mostapfel, hoher Säure- und Zuckergehalt, sehr robust
Börtlinger Weinapfel	•		•		•	•				Wichtiger Mostapfel, aber Lebensdauer nicht eindeutig positiv
Bohnapfel	•	•	•	•			•	•	•	wertvoller Most-, Koch- und Backapfel
Boikenapfel *			•					•		
Boskoop *		•						•		frostempfindlich
Brettacher	•	•	•			•		•	•	vielseitig verwendbar
Champagner Renette *	•			•				•	•	
Danziger Kantapfel			•							
Engelsberger	•	•	•	•	•	•				wertvoller Mostapfel
Gehrer Rambour	•	•					•		•	wichtiger Mostapfel, aber Holz- frostempfindlichkeit unklar
Gewürzluiken *	•									schorfanfällig
Goldparmäne *	•									
Grahams Jubiläumsapfel			•	•	•	•	•		•	
Hauxapfel	•	•	•		•		•		•	wertvoller Most-, Koch- und Bratapfel
Jakob Fischer	•	•	•				•	•		vielseitig verwendbare Art
Jakob Lebel	•								•	sehr frostempfindlich
Josef Musch	•	•	•		•		•			etwas geringere Qualität für Höhenlagen gut geeignet
Königlicher Kurzstiel			•	•					•	
Landsberger Renette *	•									mehltauunfällig
Linsenhofener Renette			•	•	•	•			•	Pollenspenderfunktion, widerstandsfähig, wenig Ertrag
Luikenapfel			•	•						
Martini	•	•		•			•	•		
Oldenburger *	•									
Ontario *	•			•				•		
Rhein.Krummstiel	•	•				•	•	•	•	
Rote Sternrenette			•		•		•			
Roter Trierer Weinapfel	•		•	•					•	
Schöner aus Nordhausen		•	•	•	•		•		•	
Spatblühener Winterapfel		•	•	•	•	•	•		•	gut für spätfrostgefährdete Lagen
Teuringer Rambour	•	•		•	•	•	•		•	
Transparent aus Croncels	•		•		•					
Unseldapfel	•		•			•	•		•	
Welschisner	•	•	•				•	•	•	
sehr gut geeignet			gut geeignet					weniger gut geeignet / noch geeignet		

Tabelle 2: Eignung von Birnensorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

	Merkmale									besondere Hinweise
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	gering Holz-frostempfindlichkeit	geringe Blüten-frostempfindlichkeit	geringe Krebsanfälligkeit	geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
										bei diesen Birnen handelt es sich durchweg um Mostbirnen
Champagner Bratbirne	•	•	•		•				•	für süffigen Most, wenig birnentypischer Wuchs
Gelbmöstler	•	•	•	•	•	•	•		•	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Großer Rommelter		•	•				•		•	
Grüne Jagdbirne	•	•	•		•	•	•		•	regelmäßige Ernte, auch in Spätfrostlagen, etwas kleinere Früchte
Luxemburger Mostbirne	•		•		•	•			•	
Oberösterr. Weinbirne	•	•	•		•	•	•		•	markanter Wuchs, pyramidenähnlich, spätfrostgefährdet
Palmischbirne	•	•	•	•	•	•	•		•	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Schweizer Wasserbirne	•	•	•		•	•	•		•	markanter Wuchs, im Alter mehrstämmig, sehr schöne Herbstfärbung, spätfrostgefährdet
Träublesbirne		•	•		•				•	
Wilde Eierbirne		•	•		•	•			•	
Wildling von Einsiedeln		•	•	•	•	•			•	widerstandsfähig gegen Spätfrost
sehr gut geeignet			gut geeignet							weniger gut geeignet / noch geeignet

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL
(Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung)

§ 1
Gestaltung der Gebäude

(1) entfallen

(2) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt:

- bei Flachdach	0° - 6°
- bei Pultdach:	12° - 25°
- bei Sattel- oder Walmdach:	
WA-Gebiet, Bauplätze 4 - 75:	12° - 25° bzw. 35° - 45°
WA-Gebiet, Bauplätze 76 - 81:	25° - 30° bzw. 35° - 45°
MI-Gebiet, Bauplätze 1 und 86:	35° - 45°

(3) Dachform

Sattel-, Walm- und Pultdach sind im gesamten Gebiet zulässig. Flachdach ist zusätzlich auf den Bauplätzen 1 - 3 und 82 - 86 erlaubt. Firstrichtungen 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. Entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Bei Flachdachgebäuden gilt das oberste Geschoss als Dachgeschoss.

(5) Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 35°.

Dachgauben sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge. Die Länge der einzelnen Gauben darf 4,00 m, die Höhe 1,40 (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

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

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge. Die Länge der einzelnen Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.

§ 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

Schutzstreifen / Landwirtschaftliche Fläche

Im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche (Schutzstreifen) entlang der Südgrenze des Baugebietes sind nur Nutzungen zulässig, die keine immissionsbedingten Beeinträchtigungen für das Wohngebiet zur Folge haben.

§ 4

Stellplätze / Grundstückseinfahrten / Fußwege

- (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) Stellplatzflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenspflaster, Schotterrassen, wassergebundener Belag) herzustellen. Stellplätze sind mit Bäumen 2. Ordnung (Pflanzenliste 1) zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Mindestgrößen:

Für Bäume 2. Ordnung Hochstamm, 3xv, m.B. STU 12-14

- (4) Fußwege sind aus wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

§ 5

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 / Schrammbord.
- (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 Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§ 6

Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen und Kurven sind die 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). Siehe Pflanzgebot § 8 Abs. 4 bauplanungsrechtlicher Teil.

§ 7

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) Gebäude 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.

§ 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 nicht vorgenommen werden.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

§ 9

Freiflächengestaltungsplan

Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Baugebiets ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 10

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, jede 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.

§ 11 Regenwasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser muss Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zur weiteren Nutzung in Zisternen aufgefangen werden.

Zisternen müssen so dimensioniert sein, dass sie ein Rückhaltevolumen von 2 m³ pro Grundstück vorhalten, welches das rückgehaltene Wasser gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgibt. (Drosselabfluss 0,5 l/s).

§ 12 Gemeindefestsetzung

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

Gemeinde Appenweier

Appenweier, den

Appenweier, den

Der Bürgermeister

- Der Planer -