



## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO**

### **zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten West - 1. Änderung“ Kernort Appenweier (§ 9 BauGB)**

#### **§ 1**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

**allgemeines Wohngebiet (WA)** (nach § 4 BauNVO)

**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)** (nach § 8 Abs.2 BauNVO)

**Gewerbegebiet (GE)** (nach § 9 BauNVO)

#### **§ 2**

##### **Ausnahmen - Einschränkungen**

- (1) Anlagen nach § 4 Absatz 3 Nr. 3 bis 5 sind gemäß § 1 Absatz 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (Gartenbau betriebe, Tankstellen).
- (2) Im Gewerbegebiet (GE-E und GE) sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

#### **§ 3**

##### **Neben- und Versorgungsleitungen**

- (1) Nebenanlagen i. S. von § 14 Absatz 1 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen i. S. von §14 Absatz 2 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen 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

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

**§ 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**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

**§ 7  
Garagen und Nebenanlagen**

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

**§ 8  
Schallschutz**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche sind Schallschutzfenster nach VDI 2719 zur Reduzierung des Schallpegels anzubringen. Bei der Verwendung von Wärmeschutzglas und Rollladenkästen gilt das geforderte Schalldämm-Maß für das gesamte Fensterelement einschließlich Rollladenkasten.
  - an Fassaden von Wohngebäuden, die parallel zur B3 liegen:  
Schallschutzfenster Klasse 2-3  
(bewertetes Schalldämm Maß  $R'w$  30-39dB (A),
  - an Giebelseiten: Schallschutzfenster der Klasse 1-2.  
Für Flst. Nr. 4890 bis 4897, 4899, 4900, 4900/1,  
4901 bis 4903, 4902/1, 4903/1,
  - Schallschutzfenster der Klasse 3 (bewertetes Schalldämm- Maß  $R'w$  35, 39 dB (A)  
Für Flst- Nr. 4899. 4900. 4900/1, 4901, 4902, 1902/1, 4903, 4903/1

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Appenweier, den 19.07.2006

Appenweier, den 21.04.2006

gez.  
Hansjürgen Stein  
Bürgermeister

gez. Ottmar Brudy  
- Der Planer -



## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

### **zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten West - 1. Änderung“ Kernort Appenweier**

#### **§ 1 Gestaltung der Gebäude**

(1) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens gemessen in Gebäudeachse darf nur max. 0,80 m bezogen auf OK Randstein des Gehweges an Grundstücksgrenze betragen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe (Traufhöhe  $Th$ ) der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand der Dachhaut) darf bezogen auf OK Erdgeschoss-Fußboden betragen:

eingeschossige Gebäude	max. 3,60 m
zweigeschossige Gebäude	max. 6,35 m

(3) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt:

bei eingeschossigen Gebäuden	22 – 38°
bei zweigeschossigen Gebäuden	22 – 34°

(4) Dachform Gebäudeform

Satteldach und Walmdach sind zulässig.

Firstrichtungen und Dachneigungen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

Winkelbau ist bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung gestattet.

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

(6) 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.

## **§ 3 Stellplätze**

- (1) Stellplatzflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundener Belag) herzustellen.

## **§ 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 / 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.

## **§ 5 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.

## **§ 6 Hinweise**

### **(1) Bodenschutz**

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.

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.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassen-Ausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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.

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.

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) Immissionsschutz im Gewerbegebiet

Der Grauwert von Abgasfahnen muss – je nach Anlagenart – heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z.B. 1. BImSchV und TALuft).

Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und –größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z.B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie TALuft).

Diese Emissionen müssen (z.B. über Schornsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, dass die Einhaltung der höchstzulässigen „Immissionswerte“ jederzeit gewährleistet ist (vgl. z.B. 2. BImSchV und TALuft).

Die TALuft wird – sinngemäß – auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.

Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Der „Beurteilungspegel“ der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller **G e r ä u s c h e** darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden „Immissions-Richtwerten“ im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

a) auf Gewerbegebiete,	(§8 BauNVO)	tagsüber	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
b) auf Kerngebiete	(§7 BauNVO)	tagsüber	60 dB (A)
auf Mischgebiete	(§6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)
auf Dorfgebiete	(§5 BauNVO)		
c) auf Allg. Wohgebiete	(§4 BauNVO)	tagsüber	55 dB (A)
		nachts	40 dB (A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit durch örtliche Polizeiverordnung abweichende Regelungen getroffen sind.

In Gewerbegebieten sowie in gemischten Bauflächen und in Wohnbauflächen kann die Errichtung von nach §2 der 4. BImSchV i.V. mit §4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen nicht genehmigt werden; ob nach §4 der 4. BImSchV i.V. mit §4 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen in diesen Bereichen genehmigt werden können, hängt von der Lage des Einzelfalles ab und muss von Fall zu Fall individuell entschieden werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

## **§ 7 Gemeindesatzung**

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 19.07.2006

Appenweier, den 21.04.2006

gez.  
Hansjürgen Stein  
- Bürgermeister -

gez.  
Ottmar Brudy  
- Der Planer -