

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "HINTER DEN OBEREN GÄRTEN" der Gemeinde Appenweier,
Ortenaukreis.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BAUNVO

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Im WA-Gebiet sind die im § 4 Abs. 3 Ziffer 3 - 5 BauNVO genannten
Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der
überbaubaren Flächen 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".

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise werden festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO):
"nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)"
- (2) Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Die Abstandsflächen der LBO sind einzuhalten.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:

Pergolen, Freisitze, überdachte Schwimmbäder bis max. 40 qm, Sichtschutzwände bis 1,80 m hoch.

§ 7

Garagen

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

§ 8

Schallschutz

- (1) Die nach DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau - für "Allgemeine Wohngebiete" empfohlenen Schallpegel-Orientierungswerte werden im Bereich der B 28 überschritten.

An den Wohngebäuden in der im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Fläche, deren Fassaden zur B 28 gewendet sind, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 - 3 (Schalldämmmaß 30 - 39 dB (A)) nach VDI-Richtlinie 2719 zur Reduzierung des Schallpegels anzubringen. An den Fenstern, die von der B 28 abgewendet sind, genügen Schallschutzfenster der Klasse 1 bis 2. Soweit Wärmeschutzverglasungen zum Einsatz kommen, ist nachzuweisen, daß diese den geforderten Schallschutzklassen genügen. Das Schalldämmmaß muß sich auf das gesamte Fensterelement einschl. Rolladenkasten beziehen. Maßgebend ist die dem Schallschutzgutachten vom Dezember 1987 beigefügte Lärmkataster-Karte, die Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften wird.

§ 9

Pflanzgebot

- (1) Entlang der Südbegrenzung des Baugebietes sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung des Nachbarrechts entsprechend der Eintragung im "Zeichnerischen Teil" ein Gehölzstreifen anzulegen.

§ 10

Gestaltung der Gebäude

- (1) Höhenlage der baulichen Anlagen
Das Höchstmaß der Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Gebäudemitte, bezogen auf Oberkante fertige Straßendecke in Straßenmitte, beträgt 0,90 m.
 - (2) An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
 - (3) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt:
35° - 45° bei eingeschossigen Gebäuden
20° - 30° bei zweigeschossigen Gebäuden
 - (4) Dachform
Satteldach und Walmdach ist zulässig.
Firstrichtungen und Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.
Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 9, 30 bis 57, 62 bis 67 werden zwei Wahlmöglichkeiten für die Hauptfirstrichtung angeboten.
Winkelbau ist gestattet.
Für die Dachdeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
 - (5) Dachausbauten
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
 - (6) Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
Dachaufbauten (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 1,20 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren), nicht überschreiten.
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.
Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer als 35° zulässig.
 - * (7) Höhe der Gebäude
Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Sparrenunterkante, betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 3,40 m *
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m

* Abweichend hiervon ist auf den Grundstücken lfd.Nr. 21 bis 29 eine Gebäudehöhe von 4,00 m bei gleichen Bezugspunkten zulässig.
 - (8) Allgemeine Gestaltung
Auf § 13 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.
- * Änderung gemäß Satzung vom 05.09. 1990; öffentlich bekannt gemacht am 08.09. 1990.

(9) Gestaltung der Garagen

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

Die Höhe der Oberkante fertiger Garagenfußboden, bezogen auf Hinterkante Gehweg, darf maximal 0,20 m betragen.

§ 11

Stellplätze

- (1) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW herzustellen.

§ 12

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)
 - Schmiedeeiserne Gitter
 - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mind. 0,50 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

§ 13

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 (1) 2 BauGB)

§ 14

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. 12 BBauG) sind im "Zeichnerischen Teil" dargestellt.

§ 15

Aufschüttungen und Böschungen

Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BBauG), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

§ 16

Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BBAUG

§ 18

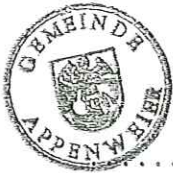
Die Satzungen der Gemeinde Appenweier für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind zu beachten.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Grimmelshausenstraße 7
7604 Appenweier

Appenweier, den 05. JUN. 1988

Appenweier, den 28.01.88



.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Planer -

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juni 1988

Offenburg, den 14. SEP. 1988
Landratsamt Ortenaukreis

