



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Lindenweg 2. Änderung“
Kernort Appenweier

A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**

§ 1
Baugebiet

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

§ 2
Ausnahmen – Einschränkungen

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

§ 3
Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen i.S. von § 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 § 20 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 (WE) wird begrenzt auf:
2 WE je Grundstück

§ 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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Mit Schwimmbädern darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

§ 8 Pflanzgebot

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB):

Zur Minderung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum sowie zur Sicherung eines Mindestmaßes an ökologischen und gestalterischen Funktionen auch im bebauten Bereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Pflanzgebot Bäume: Pro Grundstück sind je zwei Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 gemessen in ein Meter Höhe aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Es können auch Obsthochstämme verwendet werden. Der Standort innerhalb der Privatgrundstücke ist frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Bebauungsplan sind Vorschläge.
- b) Pflanzgebot Sträucher: Pro Grundstück sind je 10 heimische Sträucher aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort innerhalb der Privatgrundstücke ist frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Bebauungsplan sind Vorschläge.
- c) Stellplätze: Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrassen, Betonrasensteine, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

Stellplätze sind mit Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18/20 gemessen in ein Meter Höhe aus der beigefügten Pflanzenliste zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben

sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen (siehe Pflanzenliste).

d) Flachdächer:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

e) Fassaden:

Mindestens 25 % der Fassadenflächen sind außen mit Kletterpflanzen (Beispiele siehe beigefügte Pflanzenliste) zu begrünen. Der Deckungsgrad von 25 % muss spätestens 5 Jahre nach der Pflanzung erreicht werden. Die Fassadenfläche wird gemessen zwischen Geländeoberfläche und der Traufhöhe unter Einbeziehung von Öffnungen und Fenstern.

Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

Kleine bis mittelgroße Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eßkastanie, Marone	Castanea sativa
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mispel	Mespilus germanica
Speierling	Sorbus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Obsthochstämme, siehe Anlage

Große Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Obsthochstämme siehe Anlage

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Essigrose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreudorn	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.
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkronwicke	Coronilla emerus

Weinrose
Wolliger Schneeball
Zweigriffeliger Weißdorn

Rosa rubiginosa
Viburnum lantana
Crataegus laevigata

Heimische Stauden

Efeu
Gräser-Arten
Immergrün
Katzenminze
Kräuter-Arten
Kriegerender Günsel
Storchschnabel
Lavendel
etc.

Hedera helix

Vinca minor
Nepeta-Arten

Ajuga reptans
Geranium-Arten
Lavandula angustifolia

Kletterpflanzen

Hopfen
Schlingknöterich
Ungefüllte Kletterrosen
Waldgeißblatt
Waldrebe
Wein

Humus lupulus
Polygonum aubertii
Rosa spec.
Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Vitis vinifera

§ 9

Gestaltung der Gebäude

(1) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf bezogen auf die fertige Straßenhöhe am südlichen Ende des Wohnweges B betragen:

- a) bei Dachneigung 17° bis 29° max. 0,20 m
- b) bei Dachneigung 30° bis 45° max. 1,00 m

(2) Dachform

Satteldach und Walmdach sind zulässig.

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Winkelbau ist gestattet.

(3) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen

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

(4) Dachaufbauten

Dachaufbauten und Gauben sind zulässig bei Dachneigung mindestens 28 ° bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ 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.

(5) 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) betragen:

- a) bei Dachneigung 17° bis 29° max. 5,50 m TH
- b) bei Dachneigung 30° bis 45° max. 3,70 m TH

(6) Allgemeine Gestaltung

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

§ 10

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.

§ 11

Stellplätze / Grundstückseinfahrten

- a) Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- b) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- c) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.
- d) Stellplätze sind mit Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18/20 gemessen in ein Meter Höhe aus der beigefügten Pflanzenliste zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen (siehe Pflanzenliste).

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Folgende Einfriedigungen sind gestattet:
 - Holzzäune (Lattenzäune)
 - Metallgitter
 - Heckenhinterpflanzung
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.
- (4) An öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,5 m hinter Fahrbandrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§13

Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
- (2) 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.

§ 14

Aufschüttungen, Böschungen, Freiflächengestaltungsplan

- (1) Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§15 Bodenschutz

- (1) Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultiviertem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- (2) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 0,5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung 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 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 Auffüllmaterial von Geländemulden, Baugruben, 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.

§ 16 Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 56 LBO.

C **Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

§ 17

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

Appenweier, den

.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Planer -