

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "ROSSMATT-STRICKGRABEN" der Gemeinde Appenweier Ortenaukreis

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB IN VERBIN- DUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BAUNVO

§ 1

Baugebiet

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO.
- (2) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Betriebe für den Vertrieb von Lebensmitteln (Einzelhandel) nicht zugelassen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- (3) § 8 Abs. 3 BauNVO wird in der Art eingeschränkt, daß nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

§ 2

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

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - b) der Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 4
Bauweise

- (1) Als Bauweise werden festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

"besondere Bauweise (b)"

Offene Bauweise, jedoch
maximal zulässige Gebäudehöhe : 20 m
Gemessen von jeweiliger Oberkante Straßenachse.

- (2) Aus Gründen des allgemeinen Gewässerschutzes ist das Bauen im Grundwasser nicht erlaubt. Die Höhenlage der Unterkante der Fundamente ist so zu wählen, daß diese über den höchsten Grundwasserständen liegen. (Höchster Grundwasserstand 1970 = 142,50 m + NN.)

Wenn aus Gründen des betrieblichen Ablaufes Bauteile im Grundwasser erforderlich sind, wird in Sonderfällen eine Bebauung bis zur Höhe des mittleren Grundwasserstandes (= 141,32 m + NN) zugelassen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

§ 5
Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

§ 6
Stellplätze/Stauräume

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.

- (2) Bei Betrieben, die mit Lkw angefahren werden, sind ausreichende Stauplätze für Lkw und Anhänger außerhalb der eingezäunten Flächen anzulegen.
- (3) Pkw-Stellplätze sind entsprechend § 8 Absatz 1 b zu gestalten.

§ 7
Pflanzgebot

- (1) Die Flächen mit Pflanzgebot sind im zeichnerischen Teil festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Anpflanzung entsprechend beiliegender Pflanzliste.
- (2) Entsprechend den Planeinzeichnungen sind Einzelbäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Hochstämmige standortgerechte Laubbäume sind vorzusehen. (Siehe Pflanzliste). Pflanzabstand ca. 15 m wie im Plan eingetragen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 73 LANDESBAUORDNUNG (LBO)

§ 8
Grundstücksgestaltung

- (1) Die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grundstücksflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind zu gestalten als:
 - a) Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt. (Siehe Pflanzgebot nach § 7 dieser Bebauungsvorschriften).
 - b) Pkw-Stellplatzflächen. Neben dem Pflanzgebot nach § 7 dieser Bebauungsvorschriften sind diese Flächen in einem Abstand von max. 12,50 m mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Die Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen sind mit Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen auszuführen.
 - c) Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- (2) Andere Pkw-Stellplatzflächen sind entsprechend Ziffer 1 b zu gestalten.

- (3) Private Grundstücksflächen, die für Lagerzwecke genutzt werden, sind in einem Raster von mind. 10/20 m mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu überstellen.
- (4) Der Versiegelungsgrad für die Baugrundstücke wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

§ 9

Einfriedigungen

- (1) Die Abgrenzung 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
 - Heckenhinterpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Pflanzen
 - Holzzäune und Drahtzäune bis 2 m Gesamthöhe mit oberem Ausleger unter 45 Grad.
Stacheldraht ist nur im Bereich des Auslegers zulässig.
Bei Ausbildung des Auslegers nach außen (vom Grundstück abgewandt) ist von Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 80 cm einzuhalten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. (Ausnahme siehe 2).
- (4) 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.

§ 10

Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

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

§ 11

Aufschüttungen / Böschungen

- (1) Bodenschutz (entsprechend Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 01.09.91).

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden sondern ist zuvor abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Sie auch § 8 (1).

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- (2) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (3) Das vorhandene Rohgelände kann bis 30 cm über OK Straßenniveau mit für Auffüllungen zulässigem Material aufgefüllt werden.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

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

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

§ 13

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

D) PFLANZLISTE

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die Kulturlandschaft zu erreichen, ist bei allen Anpflanzungen aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen. Weiterhin gelten die aufgeführten Pflanzgrößen.

Bäume, H., 3xv., o.B. 18 - 20

Acer	Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia	Linde
	Birke

Sträucher, Str. 2xv.o.B., 60 - 100:

Acer	Ahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosen i.S.	Wildrosen
Salix i.S.	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen, 2xv., mTb.:

Aristolochia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis in Sorten
Clematis montana Rubens
Clematis vitalba
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera henryi
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum aubertii
Rosa i.S.
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde
Baumwürger
Clematis
Rote Bergrebe
Waldrebe
Efeu
Kletter-Hortensie
Immergrünes Geisblatt
Wilder Wein
Schlingknöterich
Kletterrosen
Blauregen

GEMEINDE APPENWEIER

ARCHITEKTURBÜRO BRUDY
Grimmelshausenstraße 7
7604 Appenweier

Appenweier, den 14.06. 1993

Appenweier, 27.01.93



.....
Bürgermeister -

.....
- Der Planer -

Zugehörig zur Satzung vom

14. Juni 93

Offenburg, den 30. AUG. 1993
Landratsamt Ortenaukreis



.....
.....