



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**zum Bebauungsplan „Im Hahnengarten II – 3. Änderung“**  
**Ortsteil Nesselried**

**A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

**§ 1**  
**Baugebiet**

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

**§ 2**  
**Ausnahmen**

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WA-Gebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 zugelassen.
- (2) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3-5 BauNVO sind nicht zulässig.

**§ 3**  
**Neben- und Versorgungsanlagen**

- (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**  
**Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- (3) Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossrohfußboden) darf bezogen auf das vorhandene bzw. in den Geländeschnitten dargestellte Gelände max. 1,0 m im Mittel gemessen betragen.

Abweichend hiervon beträgt bei den Grundstücken lfd.Nr. 1, 2, 3 und 4 (Hausnummer Im Hahngarten 19, 21, 23 und 25) die Sockelhöhe 1,40 m.  
Sind bedingt durch Hanglage und Straßenhöhe Auffüllungen erforderlich, wird als Bezugshöhe die in den beigefügten Geländeschnitten ersichtliche geplante Geländehöhe verwendet.

(4) Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf bei sämtlichen Wohngebäuden, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante, 3,70 m betragen.

Im Bereich von Gauben und Dachaufbauten darf die zulässige Traufhöhe bis max. 1,40 m überschritten werden. (Gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren).

(5) Garagen

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.

(6) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ maßgebend.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Überbaubare Grundstücksfläche sind im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:  
Pergolen, Freisitze, überdachte Schwimmbäder bis max. 40 qm, Sichtschutzwände bis 1,80 m hoch, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

## § 6

### Garagen, Carports und Schwimmbäder (§ 23 BauNVO)

Mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Schwimmbädern darf die straßenseitige und die entlang der Grünordnung festgelegte Baugrenze nicht überschritten werden.

## § 7

### Pflanzgebot

Zur Abgrenzung des Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Wirtspflanzen für Feuerbrand dürfen nicht gepflanzt werden.

## § 8

### Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen 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).

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)****§ 9****Gestaltung der Gebäude**

- (1) Dachneigung  
Die Dachneigung beträgt: 22 – 48°
- (2) Dachform  
Satteldach und Walmdach sind zulässig.  
Firstrichtungen sind im „Zeichnerischen Teil“ angegeben.  
Winkelbau ist gestattet.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Die Gesamtlänge der Gauben und Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Wiederkehren usw.) darf maximal  $\frac{1}{2}$  der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge betragen.  
Die Höhe der einzelnen Gauben und Dachaufbauten darf 1,40 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkanten Gaubensparren) nicht übersteigen.  
Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten muss senkrecht gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal  $\frac{1}{3}$  der unter Dachfläche liegenden Gebäudelänge.

**§ 10****Stellplätze**

- (1) Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW herzustellen.

**§ 11****Einfriedungen 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.
- (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 der Fahrbahnoberkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

**§ 12**

**Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtung**

- (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. 14 BauGB) sind im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt.

**§ 13****Aufschüttungen und 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 auf den Baugrundstücken nicht vorgenommen werden. Auffüllungen dürfen nur bis zur Höhe der in den Geländeschnitten festgelegten neuen Geländehöhen vorgenommen werden.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

**§ 14****Antennen**

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

**C GEMEINSAME HINWEISE****1****Gemeindesatzung**

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

**2****Holzmattebach**

Das Gewässer ist im zeichnerischen Teil schematisch dargestellt. Es ist zu beachten, dass nach §29 WG ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten ist.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Freier Architekt  
*Brudy.*

Appenweier, den 12.06.2018

Appenweier, den 12.06.2018

  
- Der Bürgermeister -

  
- Der Planer -

