



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan „In der Frech 1. Änderung“ Gemeinde Appenweier, Ortsteil Nesselried

#### A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

##### **§ 1 Baugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

##### **§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig

##### **§ 3 Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

- (2) Dem zeichnerischen Teil sind zu entnehmen:

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

- (3) Höhenlage der baulichen Anlagen  
**Kindergarten**

Die Oberkante Fertigfußboden darf max. bei 171,10 liegen (abgeleitet aus OK FFB EG, bestehender Kindergarten).

- (4) Höhe der Gebäude  
Die Höhe der Gebäude darf – gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Sparrenunterkante – betragen: 4,50 m
- (5) Im Bereich der Dachaufbauten darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden.
- (6) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ maßgebend.

#### **§ 4**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Überbaubare Grundstücksfläche sind im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

#### **§ 5**

#### **Garagen, Carports**

(§ 23 BauNVO)

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

#### **§ 6**

#### **Pflanzgebot**

Die Alleepflanzung entlang der Nußbacher Straße muss erhalten werden.

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)**

#### **§ 7**

#### **Gestaltung der Gebäude**

- (1) Dachneigung und Dachform  
Die Dachneigung beträgt beim Grundstück: 10 – 25°  
  
Satteldach und Walmdach sind zulässig.  
Firstrichtungen und Dachneigungen sind im „zeichnerischen Teil“ angegeben.  
Winkelbau ist gestattet.
- (2) Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind zulässig.  
Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten muss senkrecht gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

## § 8 Stellplätze

- (1) Es sind Stellplätze für PKW entsprechend Stellplatzverordnung herzustellen.

## § 9 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtung

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

## § 10 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.

## § 11 Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Lichtemissionen

Für den Artenschutz sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

- (1) **VM 1 - Baufeldräumung** und Bauzeitenbeschränkung

Die Bauzeiträumung, insbesondere die Rodung der Gehölze und der Abriss des Schuppens, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

- (2) **VM 2 - Eidechsen**

Da unklar ist, ob entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches Eidechsen vorkommen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Entlang des östlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein **Reptilienzaun** aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, so dass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können.

Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen. Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein **Bauzaun** errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

Sofern sich die Umsetzung des Vorhabens bis in das Frühjahr verzögert, ist zu Beginn der Aktivitätsperiode Ende März / Anfang April 2019 das Gelände auf Vorkommen der beiden Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechse zu überprüfen.

- (3) **VM 3 - Amphibien - Kreuzkröte**

Die Bauzeit wird wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der *Kreuzkröte* stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine *Kreuzkröten* ansiedeln und laichen können.

## **C GEMEINSAME HINWEISE**

### **1**

#### **Bodenschutz**

- (1) 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.
- (2) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem 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.
- (3) Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der 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 Auffüllungsmaterial von Geländemulden, 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.
- (6) 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**

#### **Denkmalpflege**

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das RP Freiburg – Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

### **3**

#### **Altlasten**

- 3.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten / Altstandorte vor.
- 3.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

#### 4 Geotechnik

(1) Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### (2) Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### 5 Gemeindesatzung

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

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Freier Architekt  
**Brudy**

Appenweier, den 11.12.2018

Appenweier, den 11.12.2018

  
.....  
- Der Bürgermeister -



  
.....  
- Der Planer -

