



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Runz II - 3. Änderung“
Ortsteil Urloffen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO)
eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) § 8.

§ 2
Ausnahmen – Einschränkungen

- (1) Im **WA-Gebiet** sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO) gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im **GE(E)-Gebiet** sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 (Tankstellen) und Ziffer 4 (Sportanlagen) sowie Abs. 3 Ziffer 2 (Kirchliche Anlagen) und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Weiter sind nicht zulässig Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

§ 3
Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen i.S. von §14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen i.S. von §14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig.

§ 4

Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Im GE(E)-Gebiet sind Gebäudelängen > 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (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) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.
- (4) Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

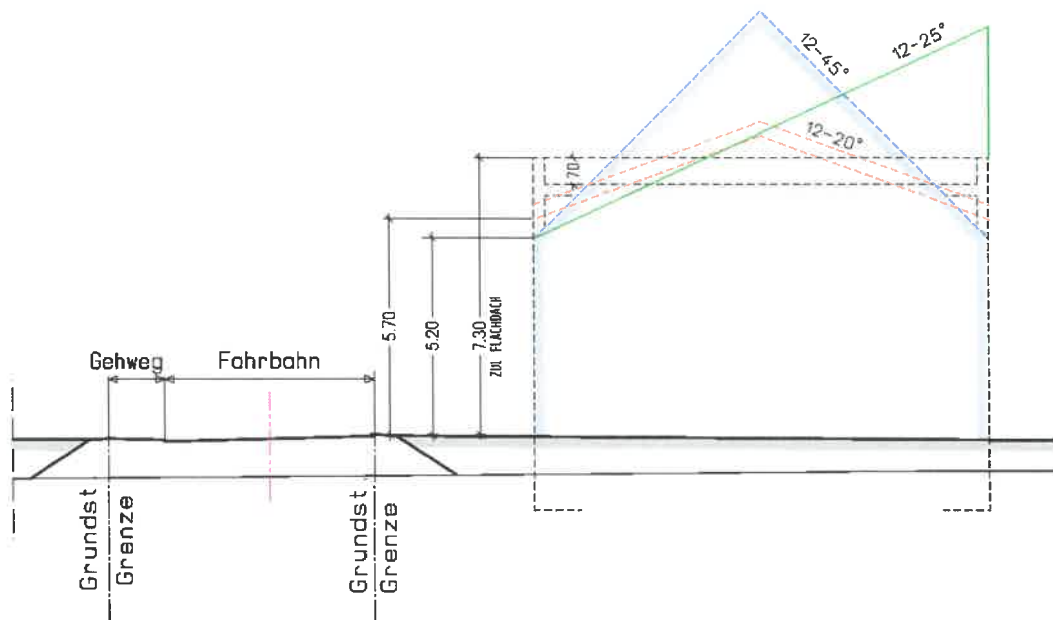
Die Höhe der Gebäude darf bezogen auf OK fertige Erschließungsstraße / Gehweg an der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte betragen:

Traufhöhe (Th) als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut:

WA-Gebiet	Th. max.	5,20 m
Gebäude mit Flachdach: Attikahöhe	Ah. max.	7,30 m
GE(E)-Gebiet	Th. max.	7,70 m

Garagen:

Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.

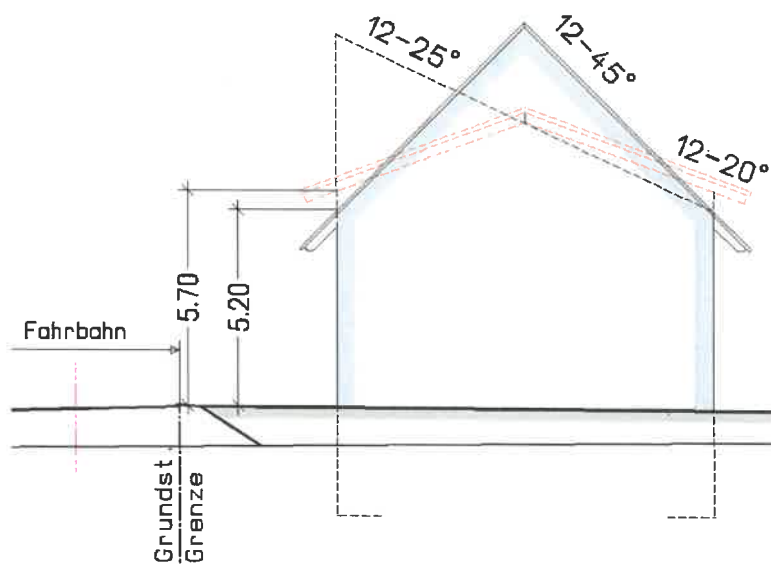


(5) Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen bei Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 12 ° - 20 °

Die Höhe der Gebäude darf bezogen auf OK fertige Erschließungsstraße / Gehweg an der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte betragen:

Traufhöhe (Th) als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Unterkante Dachsparren:

WA-Gebiet 2-geschossig Th. max. 5,70 m

Systemschnitt 1 Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 12 °-20 °**§ 5****Überbaubare Grundstücksflächen / Zufahrten**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Die Summe der Breiten der Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken wird im WA-Gebiet auf max. 6,0 m Breite begrenzt.
- (3) Die Grundstückszufahrten im GE(E)-Gebiet sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

§ 6**Garagen und Nebenanlagen**

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

c) Pflanzgebot Bäume innerhalb der privaten und gewerblichen Grundstücke

Auf jedem privaten Grundstück sind zwei Bäume 2. Ordnung (Pflanzliste 1) zu pflanzen. Auf jedem Grundstück des GE(E)-Gebietes sind je drei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Es können auch Obstbäume verwendet werden. (Pflanzliste 1). Die Einzelstandorte innerhalb der Privatgrundstücke sind (unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes) frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Grünordnungsplan sind Vorschläge. Befindet sich innerhalb eines Grundstückes bereits ein Erhaltungsgebot, reduziert sich das Pflanzgebot auf einen Baum je Grundstück.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestgröße:

Für Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, m.B., STU 12-14

d) Pflanzgebot Parkplätze / Stellplätze

Parkplätze / Stellplätze innerhalb der Grundstücke
(nicht im Plan dargestellt)

Stellplatzflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundener Belag) herzustellen.

Stellplätze sind mit Bäumen 2. Ordnung (Pflanzliste 1) zu überpflanzen.

Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestgrößen:

Für Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12 – 14

e) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsgebot für die im Grünordnungsplan festgesetzten bestehenden Bäume und Gehölzbestände. Diese sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

f) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 15 BauGB)**Grünstreifen ohne Pflanzgebot**

Öffentliche Grünflächen, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Im Baugebiet werden entlang von Straßen und Wegen Grünstreifen ausgewiesen, die nicht bebaut werden dürfen. Sie sind nach Möglichkeit mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern (Pflanzliste 2) zu bepflanzen.

g) Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 15 und Nr. 22 BauGB)**Kinderspielplätze - Öffentliche Grünflächen**

Die Lage und Größe der Grünflächen, die als Kinderspielplätze angelegt werden, ist im Bebauungsplan festgelegt. Vorhandene Bäume, die nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind sollten in die Anlagen integriert werden. Die Pflege soll extensiv erfolgen.

- (2) Da der zeitliche Ablauf der Bebauung im Plangebiet nicht bekannt ist, sind die für den Fall freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche für die zu den Schienen-Strecken orientierten Fassaden der innerhalb der Baufenster im Plangebiet zu errichtenden Gebäude relevant. Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5.5.1 der DIN 4109 dürfen die von der jeweiligen Lärmquelle abgewandten Gebäudefassaden ohne besonderen Nachweis dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegel-Bereich zugeordnet werden."

Anmerkung 1:

Im Erdgeschoss (h = 3,5 m über Gelände) ist die Grenzlinie zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV relativ zur Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans um ca. 25 m nach Osten verschoben, im 2. Obergeschoss (h = 9,1 m über Gelände) ist diese Grenzlinie im Vergleich zur Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans um ca. 20 m nach Westen verlagert.

Anmerkung 2:

Bei wortgetreuer Anwendung der DIN 4109 [8], welche die Ermittlung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" und des diesem jeweils zugeordneten Lärmpegelbereichs ausschließlich auf der Grundlage des Beurteilungspegels "tags" vorschreibt, bleibt das bei Nacht zweifellos höhere Ruhebedürfnis unberücksichtigt, wenn - wie im vorliegenden Fall - im Zeitraum "nachts" höhere Immissionspegel einwirken als "tags". In Anbetracht der im gesamten (!) Plangebiet vorliegenden Überschreitung des für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerts "nachts" ist es daher (trotz nachgewiesener Einhaltung bzw. Unterschreitung des Orientierungswerts "tags" und damit eines ausreichenden Schutzes von Außenwohnbereichen) angezeigt, die Dimensionierung "passiver" Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume auf der Grundlage der aus Anlage 16 zu entnehmenden Lärmpegelbereiche vorzunehmen.

(2) Hinweis zur Planung von Wohngebäuden

Vom Planer eines Gebäudes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Basis dieser Vorgaben in Kenntnis des konkreten Gebäudestandorts sowie insbesondere der geplanten Raumnutzung und der Raumgeometrie die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ermittelt und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sichergestellt werden.

In den Anlagen 1 und 2 (entsprechend Anlagen 17 und 18 des Gutachtens) werden die von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung betroffenen Gebäudefassaden gekennzeichnet. Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder eine sauerstoffverbrauchende Energiequelle aufweisen und deren natürliche Belüftung (über das Öffnen von Fenstern) nur über eine von Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffene Fassade möglich ist, sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten.

Weitere Hinweise:

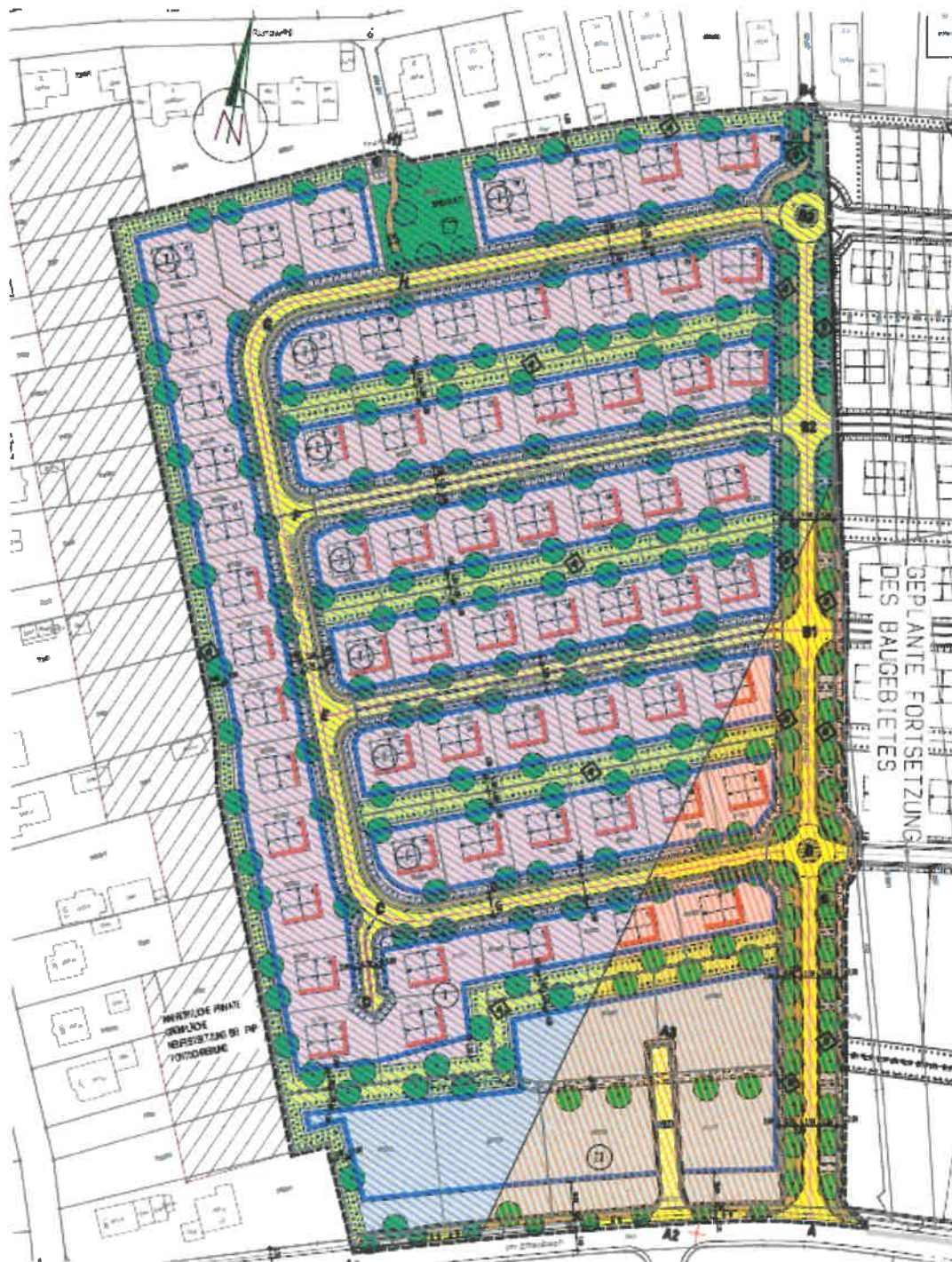
Gutachten Nr. 3757/937A vom 14.10.2008

Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, 79276 Reute,
Tel. 07647/4078

ANLAGE 1 (entsprechend Anlage 17 – Gutachten)

Kennzeichnung der von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „nachts“ von 49 dB (A) betroffenen Fassaden möglicher Gebäude im „allgemeinen Wohngebiet“ in Höhe des **Erdgeschosses (3,5 m über Geländeneiveau)** ohne Berücksichtigung einer Abschirmung durch eventuell vorgelagerte geplante Gebäude.
Erläuterungen siehe Gutachten Abschnitt 5.4.2

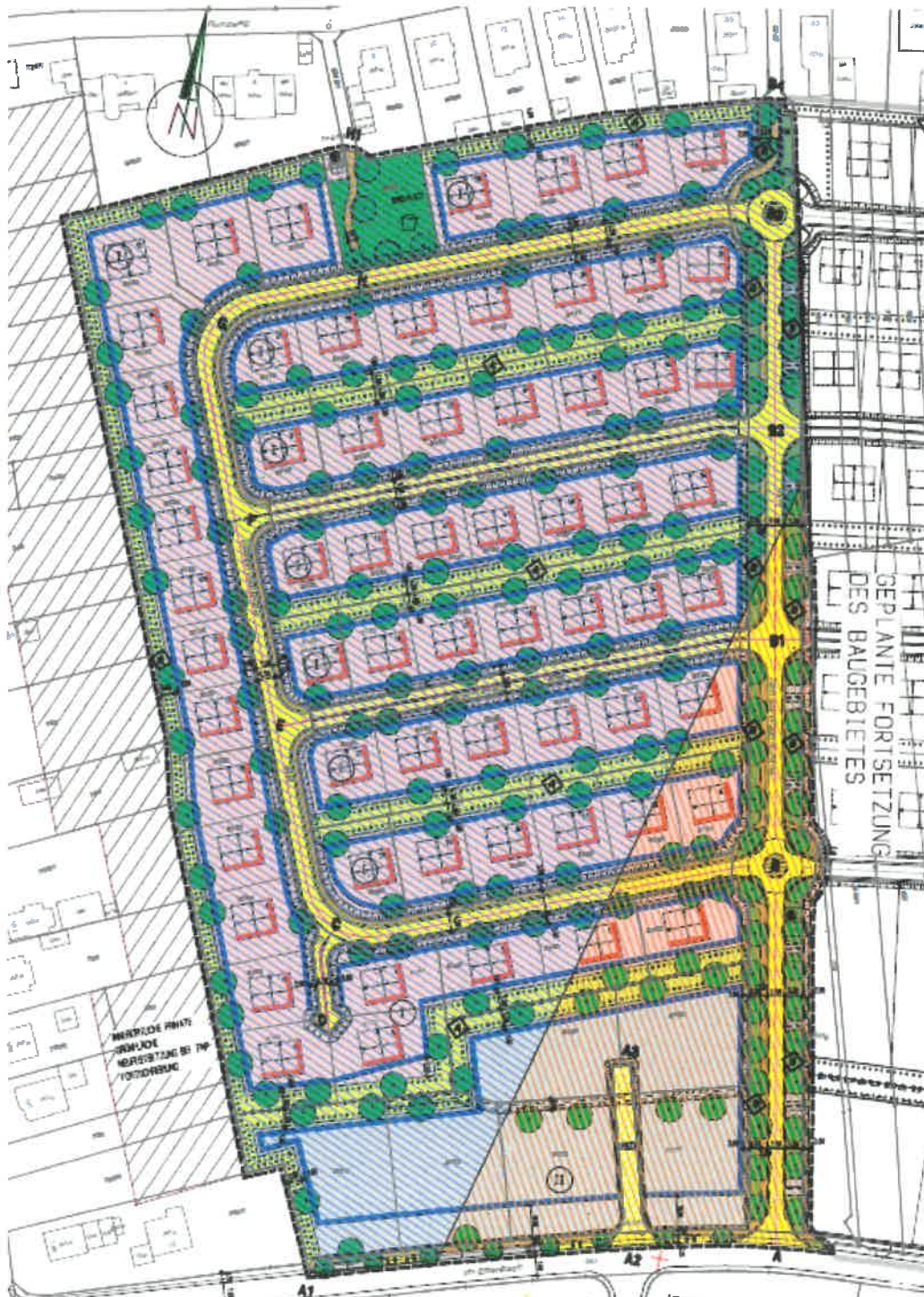
Lageplan Stand 21.02.2018



ANLAGE 2 (entsprechend Anlage 18 – Gutachten)

Kennzeichnung der von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „nachts“ von 49 dB (A) betroffenen Fassaden möglicher Gebäude im „allgemeinen Wohngebiet“ in Höhe des **Dachgeschosses (6,3 m über Geländeneiveau)** ohne Berücksichtigung einer Abschirmung durch eventuell vorgelagerte geplante Gebäude.
Erläuterungen siehe Gutachten Abschnitt 5.4.2

Lageplan Stand 21.02.2018



ANLAGE 3**Pflanzenauswahl/Pflanzenliste****Pflanzliste 1:**Bäume 1.Ordnung

Esche	Fraxinus excelsior
Eßkastanie, Marone	Castanea sativa
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata
Baum-Weiden-Arten	Salix spec.

Bäume 2.Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Obsthochstämme siehe Tabelle 1 und Tabelle 2

Pflanzliste 2:Sträucher

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Essigrose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Strauch-Weiden-Arten	Salix spec.
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Weinrose	Rosa rubiginosa

Kletterpflanzen

Hopfen	Humus lupulus
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Ungefüllte Kletterrosen	Rosa spec.
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Wein	Vitis vinifera
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Heimische StaudenArtengemeinschaft der FettwiesenFür durchschnittliche Böden:

Gamanderehrenpreis	Veronica chamaedrys
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Große Brunelle	Prunella grandiflora
Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Wiesenglockenblume	Campanula patula
Wiesenkerbel	Anthriscus sylvestris
Wiesenmargerite	Chrysanthemum leucanthemum
Wiesenplatterbse	Lathyrus pratensis
Wiesenstorchschnabel	Geranium pratense

Artengemeinschaft der FettwiesenFür leicht trockene Böden:

Doldenmilchstern	Ornithogalum umbellatum
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Hornklee	Lotus corniculatus
Kleine Brunelle	Prunella vulgaris
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Taubenskabiose	Scabiosa columbaria
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Zittergras	Briza media

Artengemeinschaft der FettwiesenFür feuchtere Böden:

Efeugundelrebe	Glechoma hederacea
Gemeiner Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Hohe Schlüsselblume	Primula elatior
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Kuckuckslichtnelke	Lychnis flos-cuculi
Märzenbecher	Leucojum vernum
Rotes Leimkraut	Silene dioica
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum
Wiesenschaumkraut	Cardamine pratensis
Wildkrokusse	
Wildnarzissen	
Wildtulpen	

Artengemeinschaft der Trockenrasen und Halbtrockenrasen

Astlose Grasllilie	Anthericum liliago
Dauerlein	Linum perenne
Echte Küchenschelle	Pulsatilla vulgaris
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Frühlingsadonisröschen	Adonis vernalis
Gelbes Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Goldaster	Asterlinosyris
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella

Natternkopf	Echium vulgare
Ochsenauge	Buphtalmum salicifolium
Pfingstnelke	Dianthus gratianopolitanus
Schafschwingel	Festuca ovina
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Silberdistel	Carlina acaulis
Skabiosenflockenblume	Centaurea scabiosa
Steppensalbei	Salvia nemorosa
Tripmadam	Sedum reflexum
Violette Königskerze	Verbascum phoeniceum
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Wimperperlgras	Melica ciliata

Artengemeinschaft der Wege und Plätze

Bergaster	Aster amellus
Blutstorchschnabel	Geranium sanguineum
Dauerlein	Linum perenne
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium
Großer Gelber Fingerhut	Digitalis grandiflora
Moschusmalve	Malva moschata
Natternkopf	Echium vulgare
Pfirsichglockenblume	Campanula persicifolia
Rauher Alant	Inula hirta
Rosenmalve	Malva alcea
Sandthymian	Thymus serpyllum
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Schmalblättriges Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum
Wegwarte	Cychorium intybus
Wiesenplatterbse	Lathyrus pratensis
Wilde Malve	Malva sylvestris
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Wildtulpen	

Sonstige Stauden, Gräser u. flachwachsende Gehölze:

Versch. Gräser-Arten	
Immergrün	Vinca minor

Im Interesse einer Eindämmung des Feuerbrandes sollten folgende Arten im Umfeld von Obst- und Streuobstanlagen möglichst nicht mehr gepflanzt werden:

Weiß- und Rotdorn	Crataegus spec.
Zierquitte	Chaenomeles spec.
Zwerg-, Strauch- u. Felsenmispeln	Cotoneaster spec.
Stranvaesie	Stranvaesia spec.

Im Interesse einer Eindämmung des Scharka-Virus sollten folgende Arten im Umfeld von Obst- und Streuobstanlagen möglichst nicht mehr gepflanzt werden:

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Obsthochstämme: Eignung von Apfel- und Birnensorten

Tabelle 1: Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

	Merkmale								Besondere Hinweise	
	Hohe Fruchtbarkeit	Lange Lebensdauer	Geringe Holzfrostopfindlichkeit	Geringe Blütenfrostopfindlichkeit	Geringe Krebsanfälligkeit	Geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	Hohe Haltbarkeit der Früchte		Geringe Anfälligkeit gg. Fruchtfäule
Berner Rosenapfel			●	●			●			* Tafelsorten
Bittenfelder		●	●	●	●	●				Wichtiger Mostapfel, hoher Säure- und Zuckergehalt, sehr robust
Börtlinger Weinapfel	●		●		●	●				Wichtiger Mostapfel, aber Lebensdauer nicht eindeutig positiv
Bohnapfel	●	●	●	●			●	●	●	Wertvoller Most-, Koch- und Backapfel
Boikenapfel*			●					●		
Boskoop*		●						●		Frostempfindlich
Brettacher	●	●	●			●		●	●	Vielseitig verwendbar
Champagner Renette*	●			●				●	●	
Danziger Kantapfel			●							
Engelsberger	●	●	●	●	●	●				Wertvoller Mostapfel
Gehrsers Rambour	●	●					●		●	Wichtiger Mostapfel, aber Holzfrostopfindlichkeit unklar
Gewürzluiken*	●									Schorfanfällig
Golparmäne*	●									
Grahams Jubiläumsapfel			●	●	●	●	●		●	
Hauxapfel	●	●	●		●		●		●	Wertvoller Most-, Koch- und Bratapfel
Jakob Fischer	●	●	●			●	●			Vielseitig verwendbare Art
Jakob Lebel	●								●	Sehr frostopfindlich
Josef Musch	●	●	●		●		●			Etwas geringere Qualität, für Höhenlagen gut geeignet
Königlicher Kurzstiel			●	●					●	
Landsberger Renette*	●									Mehltau anfällig
Linsenhofer Renette			●	●	●	●			●	Pollenspenderfunktion, widerstandsfähig, wenig Ertrag
Sehr gut geeignet			Gut geeignet					Weniger geeignet/ noch geeignet		

	Merkmale								Besondere Hinweise	
	Hohe Fruchtbarkeit	Lange Lebensdauer	Geringe Holzfrosthempfindlichkeit	Geringe Blütenfrosthempfindlichkeit	Geringe Krebsanfälligkeit	Geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	Hohe Haltbarkeit der Früchte		Geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule
										* Tafelsorten
Luikenapfel			●	●						
Martini	●	●		●			●	●		
Oldenburg*	●									
Ontario*	●			●				●		
Rhein. Krummstiel	●	●				●	●	●	●	
Rote Sternrenette			●		●		●			
Roter Trierer Weinapfel	●		●	●					●	
Schöner aus Nordhausen		●	●	●	●		●		●	
Spätblühender Wintertaffetapfel		●	●	●	●	●	●	●	●	Gut für spätfrostgefährdete Lagen
Teuringer Rambour	●	●		●	●	●	●	●	●	
Transparent aus Croncels	●		●		●					
Unseldapfel	●		●			●	●		●	
Welschisner	●	●	●				●	●	●	
Sehr gut geeignet			Gut geeignet				Weniger geeignet/ noch geeignet			

Tabelle 2: Eignung von Birnensorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstanbau

	Merkmale								Besondere Hinweise	
	Hohe Fruchtbarkeit	Lange Lebensdauer	Geringe Holzfrostopfindlichkeit	Geringe Blütenfrostopfindlichkeit	Geringe Krebsanfälligkeit	Geringe Schorfanfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	Hohe Haltbarkeit der Früchte		Geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule
										* Tafelsorten
Champagner Bratbirne	●	●	●		●				●	Für süffigen Most, wenig birnentypischer Wuchs
Gelbmöstler	●	●	●	●	●	●	●		●	Widerstandsfähig gegen Spätfrost
Große Rommelter		●	●				●		●	
Grüne Jagdbirne	●	●	●		●	●	●		●	Regelmäßige Ernte, auch in Spätfrostlagen, etwas kleinere Früchte
Luxemburger Mostbirne	●		●		●	●			●	
Oberösterr. Weinbirne	●	●	●		●	●	●		●	Markanter Wuchs, pyramidenähnlich, spätfrostgefährdet
Palmischbirne	●	●	●	●	●	●	●		●	Widerstandsfähig gegen Spätfrost
Schweizer Wasserbirne	●	●	●		●	●	●		●	Markanter Wuchs, im Alter mehrstämmig, sehr schöne Herbstfärbung, spätfrostgefährdet
Träublesbirne		●	●		●				●	
Wilde Eierbirne		●	●		●	●			●	
Wildling von Einsiedeln		●	●	●	●	●			●	Widerstandsfähig gegen Spätfrost

Bei diesen Birnensorten handelt es sich durchweg um Mostbirnen.

Sehr gut geeignet	Gut geeignet	Weniger geeignet/ noch geeignet
--------------------------	---------------------	--

Aus: „Landschaft als Lebensraum – Biotopvernetzung in der Flur“, Ministerium für ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg, Stuttgart, MLR-10-87

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**(§ 74 LBO)****§ 11
Gestaltung der Gebäude****(1) Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt:

bei Flachdach:	0° – 6°
bei Pultdach:	12° – 25°
bei Sattel-, Walm- und Pultdach:	
WA-Gebiet	12° – 45°
GE(E)-Gebiet	25° – 45°

(2) Dachform

Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach sind zulässig.
Firstrichtungen 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 und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Gauben sind ab einer Dachneigung 30° zulässig.
Die Gesamtlänge der Gauben und Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Widerkehren usw.) darf maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge betragen. 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. Die Länge einzelner Dachaufbauten darf 4,00 m nicht überschreiten.

Der Abstand des Dachaufbaus bzw. der Gaubenaußenwand (Gaubenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Im Bereich der Dachaufbauten darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden. Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten soll senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte (Negativgauben) 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.

§ 12

Stellplätze / Grundstückseinfahrten / Fußwege

- (1) Die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit wird auf zwei Stellplätze erhöht.
- (2) Bei anderer Nutzung wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgabe jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- (3) Private Fußwege sind aus wasserdurchlässigem Material zu gestalten oder in die Nebenflächen zu entwässern.

§ 13

Einfriedigungen 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 / Schrammbord.
- (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 Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§ 14

Aufschüttungen, 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) Die Baugrundstücke sind bis OK Straßenkörper entsprechen der beigefügten Geländeschnitte aufzufüllen.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

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**Leitungsrecht**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit Leitungsrecht dürfen nicht mit einem Gebäude überbaut werden.

**3
Gemeindesatzung**

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

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier

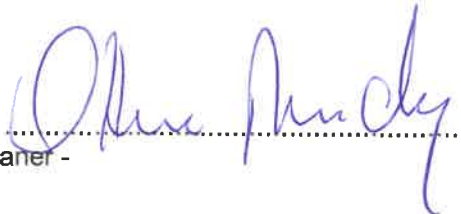


Appenweier, den 16.03.2018

Appenweier, den 16.03.2018


.....
Manuel Tabor
Bürgermeister

The official seal of the Gemeinde Appenweier is a circular stamp. It features a central emblem with a shield and a crown, surrounded by the text 'Gemeinde Appenweier' in a circular arrangement.


.....
- Der Planer -