



Gemeinde Appenweier

- ORTENAUKREIS -

Fertigung:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauBG

zum Bebauungsplan "FRITSCHENGÄRTEL I, 2. Änderung"

Gemarkung Urloffen

§ 1

Baugebiet und Art der baulichen Nutzung

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

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:
durch die Grundstücksgrenzen des Grundstückes, Flst.-Nr.: 3353/9

§ 2

Nebenanlagen 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 zulässigen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung:

a) Zahl der Vollgeschosse	(Z)	nach § 18 BauNVO
b) der Grundflächenzahl	(GRZ)	nach § 18 BauNVO
c) der Geschossflächenzahl	(GFZ)	nach § 18 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

§ 4

Bauweise

- 1) Die Festsetzung der Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Die Abstandsflächen der LBO Baden-Württemberg sind einzuhalten.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in folgenden Umfang zulässig.
Pergolen, Freisitze, überdachte Schwimmbäder bis max. 40 qm,
- 3) Sichtschutzwände bis max. 1,80 m hoch.

§ 6

Garagen

Mit Garagen darf die strassenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

§ 7

Verkehrswege

- 1) Die Anbindung des Grundstücks für Personenkraftwagen erfolgt über eine Stichstrasse an die Schauenburgstrasse.

§ 8

Kanalisation

Das Abwasser wird im **Mischsystem** bis zur bestehenden Mischkanalisation in der Meerrettichdorfstrasse geführt und dort an die Mischkanalisation angeschlossen.

Gemeinde Appenweiler

Planverfasser
Dipl.-Ing. (FH)
Rainer Schaub
Freier Architekt
Runzweg 4

77767 Appenweiler-Urloffen

Appenweiler, den

Appenweiler, den 03.12.2001

.....
Hansjürgen Stein, Bürgermeister


.....
Der Planverfasser



Gemeinde Appenweier

- ORTENAUKREIS -

Fertigung:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "FRITSCHENGÄRTEL I, 2. Änderung"
Gemarkung Urloffen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LANDESBYBAUORDNUNG (LBO) BADEN-WÜRTTEMBERG

§ 1

1) Höhenlage der baulichen Anlage

Das Höchstmass der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen in Gebäudemitte, bezogen auf Oberkante fertige Strassendecke in Straßenmitte, beträgt 0,80 m.

2) An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenen Größenverhältnis zu Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

3) Dachneigung

die zulässige Dachneigung beträgt 3-10 Grad

4) Dachform

zulässige Dachform Pultdach

Für die Dachdeckung sind nur Materialien erlaubt, die nicht verunstaltend wirken und ihre Umgebung nicht verunstalten dürfen.

5) Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit Sparrenunterkante betragen.

6) zulässige Höhe 9,00 m

7) Allgemeine Gestaltung

Auf § 13 Abs. 1 u. 2 LBO Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

8) Gestaltung der Garagen

Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der LBO in der jeweiligen neuesten Fassung.

Die Oberkante fertiger Garagenfußboden, bezogen auf Hinterkante Gehweg, darf maximal 0,20 m betragen.

Die Zufahrten zu den Garagen sowie Gartenwege innerhalb der Grundstücke sind mit Rasengittersteinen oder mit ähnlichen **wasserdurchlässigen** Materialien herzustellen. Hofbeläge, die eine Versiegelung bewirken, sind nicht zulässig.

§ 2

Stellplätze

- 1) Auf dem Grundstück sind Stellplätze für PKW entsprechend der VVV Stellplatzverordnung zu errichten.
Die Stellflächen sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichen **wasserdurchlässigen** Materialien herzustellen.
Beläge, die eine Versiegelung bewirken, sind nicht zulässig.

§ 3

Einfriedungen

- 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
 - Schmiedeeiserne Gitter
 - Heckenanpflanzungen
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Mass von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- 4) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden.
Ausnahme:
Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über der Fahrbahnkante.

§ 4

Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die an den Straßeneinmündungen im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m, -gemessen von Gehweg-Oberkante-, überschreiten, freizuhalten. § 9 (1) 2 BBauG.

§ 5

Elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen

Neu zu verlegenden Leitung für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen.

§ 6

Aufschüttungen und Böschungen

Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung der Strasse erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden (§9 (1) 26 BBauBG)

§ 7

Öffentliche Strassenbeleuchtung

Die öffentliche Strassenbeleuchtung wird entlang der Nordseite der Stichstrasse, gemäss dem Beleuchtungsplan des Überlandwerks Achern, installiert.
Der Beleuchtungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 Abs. 6 BauBG

§ 9

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

Gemeinde Appenweier

Planverfasser
Dipl.-Ing. (FH)
Rainer Schaub
Freier Architekt
Runzweg 4

77767 Appenweier-Urloffen

Appenweier, den

Appenweier, den 03.12.2001



.....
Hansjürgen Stein, Bürgermeister

.....
Der Planverfasser