



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Zimmererstraße – 10. Änderung“
Gemeinde Appenweier

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

A § 1
Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

A § 2
Ausnahmen

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WA-Gebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen zugelassen.
- (2) Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffern 6 bis 8 BauNVO) nicht zulässig.
- (3) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO und § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

A § 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.

A § 4 Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. In der Nutzungszone WA 6 muss an die seitlichen, in der Nutzungszone WA 5 an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

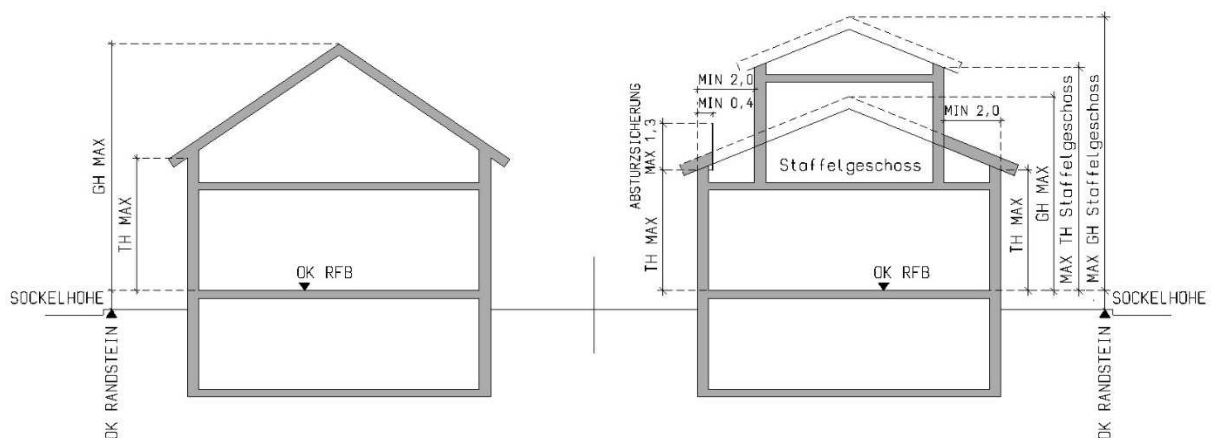
Im WA1-Gebiet, Flst.Nr. 388. kann die Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2), wenn sich die Überschreitung durch die Flächen von Stellplätzen, Tiefgaragen außerhalb des Hauptgebäudes, deren Zufahrten, Spielplatz und Standort Wärmepumpe ergeben.

(3) Höhenlage der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt wird gemessen jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossrohfußboden) darf bezogen auf OK Randstein des Gehweges in Gebäudemitte im Mittel gemessen betragen:

- max. 0,5 m
- bei drei oder mehr Geschossen: max. 1,50 m



(3.1) Traufhöhe (TH)

Wird gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante.

- TH bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
- TH bei zweigeschossigen Gebäuden 6,30 m
- TH bei dreigeschossigen Gebäuden 9,20 m
- TH bei viergeschossigen Gebäuden 12,50 m
- TH Staffelgeschoss siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone 1

(3.2) Gebäudehöhe (GH)

Ergibt sich für die Nutzungsschablonen 1, 3, 4 und 5 aus dem zeichnerischen Teil. Sie wird gemessen von OK rohem Erdgeschossfußboden

- bei Flachdach bis OK Attika
- bei Pultdach bis OK Pultdachfirst
- bei Satteldach bis OK First.

- bei Staffelgeschoss
 - Flachdach siehe zeichnerischer Teil
 - Satteldach siehe zeichnerischer Teil

Mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen, Klimagräte, Wärmepumpe) mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche kann die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,8 m überschritten werden.

(3.3) Staffelgeschoss

Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunterliegenden Geschosses die maßgebliche Traufhöhe (TH).

(3.4) Dachterrassen vor Staffelgeschoss

Wird an Stelle eines geneigten Daches vor einem Staffelgeschoss eine Dachterrasse geplant, muss vor der Dachterrasse die Traufe (Dachrinne + Ziegeldach) durchlaufen. Die Absturzsicherung muss mind. 0,40 m hinter der Fassade liegen. OK Absturzsicherung max. 1,30 m über der maßgebenden Traufhöhe

(3.5) Treppenhaus bei Staffelgeschoss (Nutzungsschablonen 1)

Bei einem Treppenhaus zur Erschließung eines Staffelgeschosses, das vor dem Staffelgeschoss liegt, darf die Traufhöhe für das Treppenhaus bis zu 1,80 m überschritten werden.

(4) 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.

(5) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden.

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

A § 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 zulässig.

A § 6
Garagen, Carports und Schwimmbäder
(§ 23 BauNVO)

- (1) Mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Schwimmbädern darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.
- (2) Garagen sind zulässig:
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Straßenseitigen Baugrenze
 - in den im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen

A § 7
Pflanzgebot

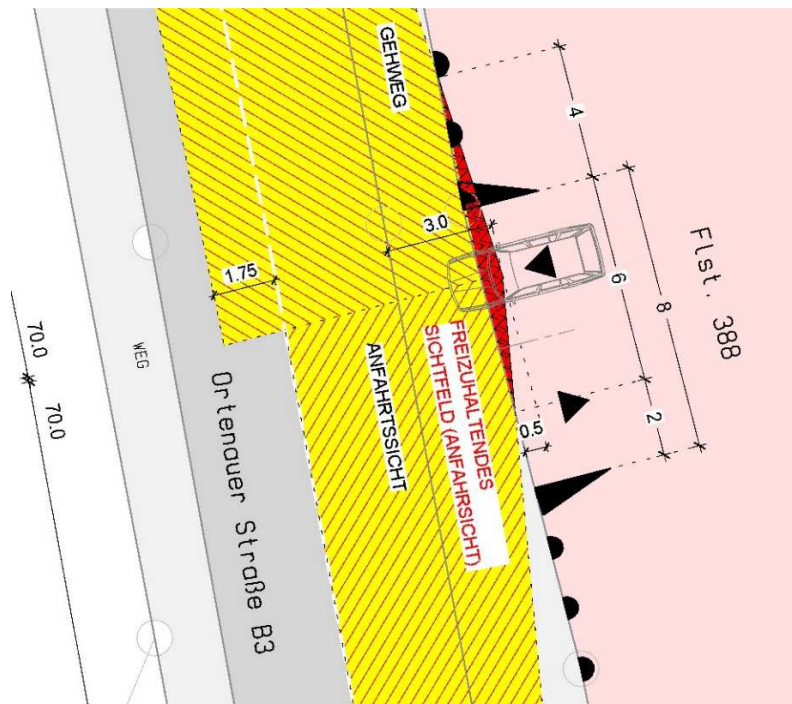
- (1) Dachbegrünung
Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.
- (2) Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, Fassadenflächen außen mit Kletterpflanzen zu begrünen bzw. die vorhandenen Flächen zu vervollständigen.
- (3) Grünflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

A § 8
Artenschutz

Im Gebäude auf dem Grundstück WA 1, Flst.Nr. 388, brütet ein Hausrotschwanzpaar. Das Gebäude darf erst nach Beendigung des Brutgeschäftes abgerissen werden.

A § 9
Sichtflächen

- (1) 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).
- (2) Bei der Grundstücksausfahrt auf die B3, Flst.Nr 388, ist der auf dem privaten Grundstück liegende Teil des Sichtfeldes freizuhalten.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§74 LBO)

B § 9 Gestaltung der Gebäude

(1) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt: Bei flachgeneigten Dächern 22° – 30°
Bei Flachdach 0° – 8°

Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gilt eine Dachneigung von 30°. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig. (siehe zeichnerischer Teil). Im Allgemeinen sind Flachdächer zu bekiesen oder zu begrünen.

(2) Dachform

Satteldach, Flachdach und Walmdach sind zulässig.
Firstrichtungen sind im „Zeichnerischen Teil“ angegeben.
Winkelbau ist gestattet.

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Gauben und Dachaufbauten (Zwerggiebel, 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. Im Bereich des Dachaufbaus darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden. Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten soll 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.

(4) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

B § 10

Stellplätze / Zufahrten

- (1) Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW herzustellen.
- (2) Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (gemittelter Abflussbeiwert max. 0,6) herzustellen.

B § 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
 - Heckenhinterpflanzungen
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,0 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg. Abweichung im Bereich von Sichtflächen (siehe oben § 9).
- (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 Fahrbahnkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.
- (6) Bei Hausgruppen oder Reihenhäusern muss eine einheitliche Art der Einfriedigung gewählt werden.

B § 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.

B § 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 vorhandenen Geländes dürfen auf den Baugrundstücken nicht vorgenommen werden.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

B § 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.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.xxxx

Appenweier, den 24.06.2020

.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Planer -