

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "HINTER DEN GÄRTEN WEST II"
der Gemeinde Appenweier
Ortenaukreis

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BAUNVO

§ 1

Baugebiet und Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiet (GE)
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E).
- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen zulässig, soweit der jeweilige Betrieb den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- (3) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Betriebe für den Vertrieb von Lebensmitteln (Einzelhandel) nicht zugelassen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- (4) § 8 Abs. 3 BauNVO wird in der Art eingeschränkt, daß
 - 1.) nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 4

Bauweise

Seite 2 zu den Bebauungsvorschriften "Hinter den Gärten West II"

Als Bauweise werden festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO) "offene Bauweise (o)".

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

§ 6

Pflanzgebot

- (1) Zur Abgrenzung des Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin sind Pflanzstreifen anzulegen, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- (2) Entsprechend den Planeinzeichnungen sind Einzelbäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Hochstämmige standortgerechte Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden Ahorn (*Acer platanoides*), Linde (*Tilia parvifolia*), Platane (*Platanus acerifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Akazie (*Robinia pseudoacacia Bessoniana*) usw.

Die Pflanzung erfolgt entlang des Feldweges (Abschnitt A - C), entlang der B 3 (Abschnitt E - F) und entlang Abschnitt A - C. Pflanzabstand ca. 15 m, wie im Plan eingetragen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 73 LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

§ 7

Grundstücksgestaltung

- (1) Die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grundstücksflächen, parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind zu gestalten als:
 - a) Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt. (Siehe Pflanzgebot nach § 6 dieser Bebauungsvorschriften).
 - b) Pkw-Stellplatzflächen. Neben dem Pflanzgebot nach § 6 dieser Bebauungsvorschriften sind diese Flächen in einem Abstand von max. 15 m mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Die Aufstellfläche für Pkw's ist als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegten Pflastersteinen auszuführen.
 - c) Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

- (2) Andere Pkw-Stellplatzflächen sind entsprechend Ziffer 1 b zu gestalten.
- (3) Private Grundstücksflächen, die für Lagerzwecke genutzt werden, sind in einem Raster von mind. 10/20 m mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu überstellen.
- (4) Der in der wasserrechtlichen Genehmigung für diesen Bebauungsplan festgelegte Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist einzuhalten.

§ 8

Gestaltung der Gebäude

- (1) Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, gemessen in Gebäudeachse bezogen auf OK Straßenmitte, darf max. 0,80 m betragen.
- (2) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt bei
Gewerbebetrieben: 0 - 30°
Bürogebäuden, Wohngebäuden: 25 - 38°
- (3) Dachform
Satteldach und Walmdach sind zulässig.
Die Firstrichtung wird nicht festgelegt.
Winkelbau ist gestattet.
- (4) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen
Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
- (5) Höhe der Gebäude
Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden, bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante betragen: bei Gewerbegebäuden: max. 10 m
bei Wohngebäuden: max. 6 m.
- (6) Allgemeine Gestaltung
Auf § 13 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

§ 9

Gestaltung der Garagen

- (1) Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.
- (2) Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über dem vorhandenen Gelände bzw. über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen.

§ 10

Einfriedigungen

- (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
 - Heckenhinterpflanzungen
 - Holzzäune und Drahtzäune bis 2 m Gesamthöhe mit oberem Ausleger unter 45 Grad.
Stacheldraht ist nur im Bereich des Auslegers zulässig.
Bei Ausbildung des Auslegers nach außen (vom Grundstück abgewandt) ist von Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 80 cm einzuhalten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. (Ausnahme siehe Ziffer 2).
- (4) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mind. 0,50 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

§ 11

Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

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

§ 12

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.

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

C) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ

§ 13

- (1) Der Grauwert von Abgasfahnen muß - je nach Anlagenart - heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z.B. 1. BImSchV und TALuft).
- (2) Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z.B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie TALuft).
- (3) Diese Emissionen müssen (z.B. über Schornsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchstzulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl. z.B. 2. BImSchV und TALuft).
- (4) Die TALuft wird sinngemäß auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.
- (5) Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
- (6) Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinien VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

a) auf Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	tagsüber 65 dB (A)
		nachts 50 dB (A)
b) auf Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)	
Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)	
Dorfgebiete	(§ 5 BauNVO)	tagsüber 60 dB (A)
		nachts 45 dB (A)
c) auf allg. Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)	tagsüber 55 dB (A)
		nachts 40 dB (A)
d) auf reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)	tagsüber 50 dB (A)

nachts 35 dB (A)

e) auf Wohnungen, die mit der Anlage
baulich verbunden sind (in allen
Baugebieten)

tagsüber 35 dB (A)

nachts 25 dB (A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22 Uhr und endet um 6 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnung abweichende Regelungen getroffen sind.

- (7) In Gewerbegebieten sowie in gemischten Bauflächen und in Wohnbauflächen kann die Errichtung von nach § 2 der 4. BImSchV i.V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen nicht genehmigt werden; ob nach § 4 der 4. BImSchV i.V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen in diesen Bereichen genehmigt werden können, hängt von der Lage des Einzelfalles ab und muß von Fall zu Fall individuell entschieden werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gelten § 31 BauGB.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

§ 15

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

GEMEINDE APPENWEIER

ARCHITEKTURBÜRO BRUDY
Grimmelshausenstraße 7
7604 Appenweier



Appenweier, den 16.07. 1992

Appenweier, den 23.04.92

.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Planer -

Zugehörig zur Satzung vom

16. Juli 1992

Offenburg, den 23. SEP. 1992

Landratsamt Ortenaukreis

