

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan „Nachtweide – 1. Änderung“  
der Gemeinde Appenweier

**A** Planungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 BauGB**

**§ 1**  
**Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

Industriegebiet (GI) nach §9 BauNVO

**§ 2**  
**Ausnahmen - Einschränkungen**

Soweit in §9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:

Bis zu 2 Wohnungen für Betriebsangehörige sind zulässig.

**§ 3**  
**Nebenanlagen und Versorgungsleitungen**

- (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.

**§ 4**  
**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

**§ 5**  
**Bauweise**

- (1) Als Bauweise werden festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

„Besondere Bauweise (b)“, offene Bauweise, maximal zulässige Gebäudehöhe: 20 m, gemessen von jeweiliger Oberkante Straßenachse.

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **§ 7 Pflanzgebot**

- (1) Entsprechend den Planeinzeichnungen sind Einzelbäume zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.  
Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.  
Vorgeschlagen werden:  
Ahorn (*Acer Platanoides*), Linde (*Tilia parvifolia*), Platane (*Platanus acerifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) usw.  
Die Pflanzung erfolgt entlang der Sander Straße (wie im Plan eingetragen).  
Entlang der Straßen Nachtweide und Hitzgutstraße ist je angefangene 15,00 m Straßenfront ein Baum in der nicht überbaubaren Fläche zu pflanzen.

## **§ 8 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die an den Straßeneinmündungen im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m, gemessen von der Gehwegoberkante, überschreiten, freizuhalten (§9 (1) 2 BauGB).

## **§ 9 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen**

- (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. 12 BauGB) sind im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt.
- (3) Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zu Grunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

B

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

### § 10 Stellplätze / Zufahrten

Grundstückszufahrten und Stellplätze für PKW sind mit Aqua-Drainsteine, einer wassergebundenen Decke oder mit Rasengittersteine herzustellen.

### § 11 Einfriedigungen

- (1) Die Abgrenzung 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 2,0 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 der Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 80 cm einzuhalten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet (Ausnahme siehe 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.

### § 12 Aufschüttungen und Böschungen

Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 (1) 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

### § 13 Gemeindesatzung

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

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, jede von kultivierfähigen 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. Altlasten

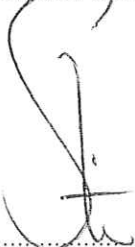
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhobene Altstandort „Ehem. TITAN- Fahrzeugbau“ (Objekt Nr. 03151). Auf dem Altstandortgrundstück Flst.- Nr. 1073/22 wurde im Zeitraum von 1991 bis 1994 eine Lackiererei sowie Fahrzeugbau betrieben. Auf der Grundlage einer „Erweiterten Historischen Erhebung“ (ErHISTE) wurde das Altstandortgrundstück bei einer Bewertung am 22. September 1997 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „Orientierende Erkundung“ eingestuft. Dies bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann.


Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Appenweier, den 30.05.2007

Appenweier, den 30.05.2007

  
- Der Bürgermeister -



  
- Der Planer -