

**GEMEINDE APPENWEIER**

- Ortenaukreis -

**BEBAUUNGSPLAN "RÖMERHOF, 1. Änderung"**  
**KERNORT APPENWEIER**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL § 9 BauGB

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL § 74 LBO

## **GEMEINDE APPENWEIER**

- Ortenaukreis -

### **BEBAUUNGSPLAN "RÖMERHOF, 1. Änderung" Kernort APPENWEIER**

#### **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL**

##### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO**

###### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 1.2. Baugebiet  
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst  
- sonstiges Sondergebiet (SO) Altenwohnungen ( nach § 11 BauNVO )
- 1.3. Ausnahmen  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden für alle Grundstücke die Ausnahme nach § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2 und 3 zugelassen.
- 1.4. Neben- und Versorgungsanlagen
- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

###### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

###### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

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.
- d) der Baugrenzen
- e) der maximalen Gebäudekörpergrößen

- 2.2 Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

### **3. BAUWEISE**

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise ( o ) nach § 77 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude und die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

### **5. PFLANZGEBOT / GRÜNORDNUNGSPLAN**

- 5.1 Der Grünordnungsplan von Februar 1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB ).

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,00 m verschoben werden. Aufbau und Artenzusammensetzung der Pflanzungen regelt der Grünordnungsplan.

- |    |                |                          |
|----|----------------|--------------------------|
| a. | Pflanzgebot H: | einseitige Hecke         |
| b. | Pflanzgebot P: | Pflanzstreifen           |
| c. | Pflanzgebot T: | Teich und Freiflächen    |
| d. | Pflanzgebot F: | Freiflächen              |
| e. | Pflanzgebot G: | extensive Dachbegrünung. |

- 5.3 Das Flachdach der Garagendächer ist extensiv zu begrünen.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Schuster  
Alemannenstraße 3  
77767 Appenweier

Appenweier, den... 30. Juli 2003

Appenweier, den 17.03.2003



*[Handwritten signature]*

.....  
(Bürgermeisterstellvertreter)

*[Handwritten signature]*

.....  
(Der Planer)

## GEMEINDE APPENWEIER

- Ortenaukreis -

### BEBAUUNGSPLAN "RÖMERHOF, 1. Änderung" Kernort APPENWEIER

#### SCHRIFTLICHE BESTIMMUNGEN BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

#### **B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

##### **1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

###### **1.1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Sockelhöhe ( Oberkante Erdgeschossrohfußboden ) wird auf 152,00 NN für die einzelnen Gebäude festgelegt.

Eine Abweichung von +/- 0,30 m von der festgelegten Höhe ist zulässig.

###### **1.2. Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt: 10 - 20°

###### **1.3. Dachform**

Satteldach und Walmdach sind zulässig.

Bei Treppen- und Aufzugstürmen ist Flachdach zulässig.

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

###### **1.4. Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen**

Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.

###### **1.5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Gauben sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Gauben darf 4,00 m, die Höhe 1,40 m ( gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren ) nicht überschreiten.

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.

###### **1.6. Höhe der Gebäude**

Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschossfußboden, bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante TH maximal 8,40 m betragen. Die Gebäudehöhe ( Firsthöhe ) wird begrenzt auf maximal 10,00 m über OK Erdgeschossrohfußboden.

###### **1.7. Allgemeine Gestaltung**

Auf § 13 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

###### **1.8. Maximale Gebäudelänge**

Die maximale Ausdehnung eines Gebäudekörpers wird auf 45,00 m Gebäudelänge entlang einer Grundstücksgrenze festgelegt.

###### **1.9. Gebäudeform**

Winkelbauten sind zulässig.

## **2. GESTALTUNG DER GARAGEN**

- 2.1. Für die Erstellung der Garagen und überdachten Stellplätze gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.
- 2.2. Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf maximal 20 cm über OK rohen EG-Fußboden liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.
- 2.3. Die Stellung der Garagen und überdachten Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen möglich.

## **3. STELLPLÄTZE / STELLPLATZBEFESTIGUNG / STELLPLATZBEGRÜNUNG**

- 3.1. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz wird nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze ( VwV-Stellplätze ) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Abnahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- 3.2. Erforderliche Stellplätze:  
Vermietete Altenwohnungen: 1 Stellplatz je WE  
Altenwohnungen: 0,5 Stellplätze je WE  
Pro 6 Altenwohnungen ist 1 zusätzlicher Besucherparkplatz auszuweisen.
- 3.3. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen etc.
- 3.4. Stellplätze sind mit Bäumen 3 x v. o.B. 18/20 zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze.  
Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen.

## **4. EINFRIEDIGUNGEN**

- 4.1. Folgende Einfriedigungen sind gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
  - Holzzäune (Lattenzäune)
  - Metallgitter
  - Heckenhinterpflanzung
- 4.2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## **5. ELEKTRISCHE ENERGIE- UND FERNMELDEEINRICHTUNGEN**

- 5.1. Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
- 5.2. Die Flächen für die Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ) sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- 5.3. Gebäude für die Energieversorgung ( Trafostationen u.ä. ) sind mit Satteldächern zu versehen.

## **6. AUFSCHÜTTUNGEN / BÖSCHUNGEN / FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

- 6.1. Wesentliche Veränderungen des Geländeprofiles dürfen auf den Baugrundstücken nicht vorgenommen werden. Auffüllungen dürfen nur bis zur Höhe der in den Geländeschnitten festgelegten neuen Geländehöhe vorgenommen werden. Geländeprofilierungen zur gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen sind zulässig.
- 6.2. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1 : 100 nachzuweisen.
- 6.3. Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## **7. BODENSCHUTZ**

- 7.1. 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 Baugebäude zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- 7.2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in maximal 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzanarten ( z. Bsp. Senf, Gräser ) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- 7.3. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.Bsp. 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.
- 7.4. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- 7.5. 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.

## **8. ANTENNEN**

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

## **9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

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

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 Abs. 6 BauGB

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

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Schuster  
Alemannenstraße 3  
77767 Appenweier

Appenweier, den 30. Juli 2003

Appenweier, den 17.03.2003



  
.....  
( Bürgermeisterstellvertreter )

  
.....  
( Der Planer )