

Stand: 28.07.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § Abs. 2 BauGB



Gemeinde Appenweiler
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Frankenweg“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Mischgebiet (MI)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen

A2.1.1 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.

A2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 10,0 m.

A2.1.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von maximal 13,0 m.

- A2.1.4** Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 0,75 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.

A3 Bauweise

- A3.1 Siehe Planeintrag.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- A4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Mit Nebengebäuden und Schwimmbädern, auch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Mit Garagen und überdachten Stellplätzen („Carports“) ist, auch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, ein Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

A7 Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich insbesondere auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A7.1.2 Anpflanzfestsetzung:

In der Planstraße 1 sind gemäß Planeintrag insgesamt zwei mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind folgende Bäume:

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn).

- A7.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A9 Grünflächen

A9.1 Private Grünfläche: Eingrünung

Maßnahme zum Immissionsschutz:

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine 2- bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe, Abschirmhecke zu pflanzen.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A11.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind folgende Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche).

A12 Schallschutzmaßnahmen

A12.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile

A12.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

A12.1.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2017, 4.4.5
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,\text{ges}} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

A12.1.3 Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden in den festgesetzten Flächen „SM1“ zu erbringen.

A12.1.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A12.2 Lüftungseinrichtungen

A12.2.1 In den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM2“ sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

A12.2.2 Das Schalldämm-Maß $R'_{w,\text{ges}}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster und Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

A12.2.3 Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

A12.2.4 Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

A13 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A13.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung „URL0001 – Umgestaltung Holchenbach“ durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 10,45 % zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Firstrichtung

- B1.1.1 Festgesetzte Firstrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Winkelbau ist zulässig.

B1.2 Dachgestaltung

B1.2.1 Zulässig sind

- Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 45°
- Pultdach (PD) mit 10° bis 20°
- Flachdach (FD) mit maximal 7°.

- B1.2.2 Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 10 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

- B1.2.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

- B1.2.4 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind Schleppgauben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs). Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgebend. Giebelgauben dürfen eine Breite von 50 % der darunter liegenden Wandlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand beträgt 1,00 m, bei Brandwänden 1,25 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten.

B1.3 Doppelhäuser und Reihenhäuser

B1.3.1 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gelten folgende Vorschriften:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. graue Farbe der Dacheindeckung,
3. maximal 1 m Versatz der Firstlinie.

B1.3.2 Von den zwingenden Vorschriften Nr. 1 und 2 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des zuerst Bauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen und Vorschriften gebaut werden.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.

B2.2 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B2.3 Werbeanlagen sind nur in Richtung „Frankenweg“ zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z. B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

B3.1.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

B3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

B3.3.1 Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

- B3.3.2** Zusätzlich sind folgende Einfriedungen gestattet:
- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
 - Holzzäune (Lattenzäune)
 - Metallgitter
 - Heckenhinterpflanzung.
- B3.3.3** Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg / Schrammbord.
- B3.3.4** Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.
- B3.3.5** An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.
- B3.4** **Plätze für bewegliche Müllbehälter**
- B3.4.1** Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.
- B4** **Außenantennen**
- B4.1** Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- B5** **Anzahl der Stellplätze**
- B5.1** Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.
- B6** **Höhenlage der Grundstücke**
- B6.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen.
- B7** **Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- B7.1** Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 2 m³ und einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s herzustellen.
- B7.2** Hinweis: Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Solarenergie wird empfohlen.

C5 Nutzung des Regenwassers

Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

C6 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

C7 Artenschutzrechtliche Hinweise

Durch die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Kapitel 7.0 formulierten Maßnahmen kann die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden. Hierbei handelt es sich um die Vermeidungsmaßnahmen

- VM 1 – Baufeldräumung,
- VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten,
- VM 3 - Vermeidung eines Eingriffs in potentielle Fledermausquartiere,
- VM 4 – Bauzeitenbeschränkung,
- VM 5 - Vermeidung von Lichtemissionen,
- VM 6 – Mauereidechse,
- VM 7 – Amphibien – Gelbbauchunke und Kreuzkröte,
und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- CEF 1 – Kästen für Vögel.

Appenweier,

.....

Viktor Lorenz
Bürgermeister

Lauf, 28.07.2025 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser