

# Gemeinde Appenweier

- ORTENAUKREIS -



## **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN** zum Bebauungsplan „Im Hahnengarten - 3. Änderung“ Ortsteil Nesselried

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

#### **§ 1** **Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst  
allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO  
Mischgebiet (Mi) nach §6 BauNVO.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in vollem Umfang nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

#### **§ 2** **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Plan.
- (3) Das Höchstmaß der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, gemessen Gebäudeachse bezogen auf Randsteinoberkante der Erschließungsstraße, beträgt 0,80 m.  
Abweichend hiervon aufgrund der Geländeschnitte werden folgende Höchstmaße des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgelegt:

Bauplatz, lfd. Nr. 20, 21 und 22	bis 1,20 m
Bauplatz, lfd. Nr. 23	bis 1,00 m

#### **§ 3** **Bauweise**

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan maßgebend.

#### **§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Plan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

#### **§ 5 Sichtflächen-Schutzstreifen**

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße 5305 sind die Sichtflächen der Anfahrtssichtweiten von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße und der Gemeindestraße freizuhalten. Der 10,00 m breite Schutzstreifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

#### **§ 6 Nebengebäude**

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.  
Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)**

#### **§ 7 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Dachneigung darf betragen:

Bei eingeschossigen Hauptgebäuden von 22° - 38°  
Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden von 22° - 32°

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Satteldach und Walmdach sind zulässig.

- (2) Kniestockhöhen

Bei Dachneigung von 22° - 35° 0,30 m Kniestock

Bei Dachneigung von 36° - 38° 0,80 m Kniestock

- (3) Winkelbau ist gestattet.

## § 8

### Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsanlagen

Zu den angrenzenden Grundstücken hin wird die Erschließungsanlage durch eine Stellplatte (Rabattensteine) abgestützt. Die Anlage von Böschungen (1:1,5), soweit sie durch das Gelände bedingt sind, hat den Zweck, die Erschließungsanlage funktionsfähig zu machen und zu erhalten. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

## § 9

### Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

1. Folgende Einfriedigungen sind gestattet:
  - Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
  - Schmiedeeiserne Gitter mit Heckenhinterpflanzung
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Bereich der Gebäude Nr. 1 und 29 keine Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße 5305 gestattet. Diese Grundstücke sind daher entlang der Kreisstraße 5305 lückenlos ohne Tür und Tor durch eine Einfriedigung oder geeignete bauliche Maßnahme abzugrenzen.

## C GEMEINSAME HINWEISE

### 1 Gemeindegatzung

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

Appenweier, den

.....  
- Der Bürgermeister -

.....  
- Der Planer -