

Stand: 17.11.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Appenweier
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„In der Wiedi / Obere Dorfstraße“
in Nesselried**

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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 In der Baugebietsteilfläche WA4 ist die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen durch Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf in der Baugebietsteilfläche WA4 durch die Grundflächen der Mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Der untere Bezugspunkt wird gemessen vom Straßenrand jeweils in Gebäudemitte der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.2.4 Die Attikahöhe (AH) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand.

A2.2.5 Bei Pultdächern gelten folgende Vorgaben:

- Pultunterseite = Wandhöhe
- Pultoberseite = Attikahöhe

~~An der Pultoberseite Bei zurückspringenden Geschossen~~ darf die Höhe bis zur zulässigen ~~Gebäudehöhe-Firsthöhe~~ überschritten werden, wenn der Rücksprung der Wand ~~muss~~ dabei mindestens 2,5 m beträgt an der Pultoberseite betragen.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeintrag.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise

Festgesetzt wird abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

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.

A4.3 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „Sichtfeld“ dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten.

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Mit Nebengebäuden und Schwimmbädern darf in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA3 die straßenseitige Baugrenze und ihre Flucht nicht überschritten werden.

In der Baugebietsteilfläche WA4 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Zum östlich angrenzenden Wald ist der gemäß § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgegebene Waldabstand von 30 m unterschritten. ~~Bei Nutzungsänderungen von Nebengebäuden oder Anbauten zu Wohnzwecken innerhalb dieses Waldabstandes ist eine niederwaldartige Bewirtschaftung erforderlich. Die Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten.~~

A6 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

A6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA3 darf hierbei die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden. Bei Eckgrundstücken gilt die Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

A6.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbundlich. 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 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

A9.1.1 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.
Hinweis: Als wasserdurchlässiger Aufbau wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainsphaltschichten

und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne kein wasserdurchlässiger Aufbau.

A10.3 Auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung muss verzichtet werden.

Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Waldes, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite abgeschirmt.

Lichtquellen müssen einen Abstand von mindestens 50 m zu den Waldbereichen aufweisen und dürfen in einer Höhe von maximal drei Metern angebracht werden.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern 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:

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus communis | Wildapfel |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Pyrus communis | Wildbirne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |

A12 Bindungen für Bepflanzungen

A12.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „Sichtfeld“ dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten.

A13 Leitungsrecht

A13.1 Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Die Errichtung von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind

- Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 45°,
- Pultdächer mit ~~5°~~^{10°} bis 20°,
- Flachdächer mit maximal 7°.

Firstrichtungen können frei gewählt werden. Winkelbau ist zulässig.

B1.1.2 Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.1.3 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).

B1.1.4 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

B1.3.1 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:

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

B1.3.2 Von den zwingenden Vorschriften Nr. 1 und 2 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass das nachfolgende 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 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 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.

B2.1.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

B2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B2.2.1 Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

B2.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

B2.3.1 Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

B2.3.2 Zusätzlich sind folgende Einfriedungen gestattet:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
- Holzzäune (Lattenzäune)
- Metallgitter
- Heckenhinterpflanzung

B2.3.3 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg / Schrammbord.

B2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.

B2.3.5 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.

B2.4 Plätze für bewegliche Müllbehälter

B2.4.1 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.

B3 Außenantennen

B3.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

B5 Höhenlage der Grundstücke

B5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz, Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen des Oberkirchgranits. Diese werden verbreitet von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. 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 Boden Kennwerten, 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 Abfallentsorgung

Die Straßen In der Wiedi sowie Planstraße 2 werden nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Abfallsammelbehälter müssen daher an der Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden.

C7 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

C8 Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauplätze Nr .27 und 28 am südlichen Ende der Planstraße 2 sind jeweils mit einer Druckleitung an die Kanalisation anzuschließen.

C9 Waldabstand

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1063 und 1063/5 ist mit bestehenden Gebäuden der Mindestabstand mit 30 Metern von Wald zu Gebäuden nicht eingehalten (§ 4 Abs. 3 LBO). Die betroffenen Flurstücke Nr. 1063 und 1063/5 sind bereits bebaut und unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Nutzungsänderungen von Nebengebäuden oder Anbauten zu Wohnzwecken wird eine niederwaldartige Bewirtschaftung erforderlich.

C10 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung folgende Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Empfehlung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Bioplan vom 28.06.2021) sicherzustellen:

- Die Baufeldräumung muss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (von November bis Ende Februar) durchgeführt werden.
- Temporäre Brutmöglichkeiten während der Bauarbeiten sind zu vermeiden.
- Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden.
- Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 sind mindestens drei Kästen für den Gartenrotschwanz aufzuhängen. Das Aufhängen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.
- Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 sind zwei neue Habitatbäume für Fledermäuse zu entwickeln. Bis zur Entwicklung als Quartierbaum sind drei Fledermauskästen an den bereits vorhandenen Bäumen aufzuhängen.
- Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 sind auf einer Fläche von mindestens 500 m² für die Zauneidechse Lebensraumelemente, u. a. Steinschütungen, Totholz und einzelne Gehölze, anzulegen.

Schriftlicher Teil

Appenweier,

.....

Manuel Tabor
Bürgermeister

Lauf, 17.11.2021 Kr-la



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

Planverfasser