

Gemeinde Appenweier  
- ORTENAUKREIS -



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan „Sommerfeld“  
Ortsteil Nesselried

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

**§ 2**  
**Art der baulichen Nutzung**

- (1) Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E) (§ 8 BauNVO)
- (2) Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, die auch im anschließenden Mischgebiet zulässig sind.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 (Tankstellen) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- (4) Vergnügungsstätten oder sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33 i GewO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- (5) Ausnahmsweise ist **eine** Wohnung zulässig. (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

**§ 3**  
**Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO), und Baumassenzahl (BMZ (§21 BauNVO) sind durch Planeintrag festgelegt.

#### § 4 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf bezogen auf die Höhe der Achse der Dorfstraße, K5322, in Gebäudemitte max. 1,0 m betragen.
- (3) Höhe der baulichen Anlagen  
Die Höhe der Gebäude darf gemessen von Oberkante rohen Erdgeschoßfußboden betragen:
- Nutzungszone I:
- **Traufhöhe** max. 12,0 m (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
  - **Firsthöhe** max. 13,60 m
  - **Gebäudehöhe bei Flachdachbebauung** max. 12,0 m
- Nutzungszone II:
- **Traufhöhe** max. 9,0 m (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
  - **Firsthöhe** max. 11,00 m
  - **Flachdach** 11,0 m
- (4) Garagen  
Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.

#### § 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahme siehe § 7 Abs. 2.

#### § 6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
- (2) Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

## § 7 Private Grünflächen

- (1) Allgemeiner Hinweis:  
Alle zu pflanzenden Bäume und sonstigen Gehölzanpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (2) Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.
- (3) Pflanzfläche PF1:  
Auf den Flächen mit der Kennzeichnung PF1 sind Heckenpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzenabstand ca. 1,5 m) und Baumpflanzungen (Pflanzenabstand ca. 5 bis 20 m) anzulegen. Vorzugweise sollen Sträucher wie Schlehen, Feldahorn etc. als Ausgleich für Vogelschutz verwendet werden. Bäume sollen in weitem Abstand gepflanzt werden, so dass Individuen sich entwickeln können.  
Es sind die in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden
- (4) Freiflächengestaltungsplan  
Zur Durchsetzung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünung des Baugebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## § 8 Immissionsschutzstreifen

- (1) Zur äußeren Eingrünung sowie als Immissionsschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), siehe Anhang Pflanzenliste.
- (2) Pflanzflächen PF2  
Auf dem Baugrundstück ist entsprechend Planeintrag unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes eine Immissionsschutzhecke mindestens 1,5 m hoch, dicht und mit immergrünen Pflanzen durchgesetzt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzenvorschlag: Schmalblättriger Kirschlorbeer und / oder immergrüner Liguster.
- (3) Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzfläche PF2 sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.

### **Anhang Pflanzenauswahl/Pflanzenliste**

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn, Maßholder	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

**Kletterpflanzen**

Hopfen  
Schlingknöterich  
Ungefüllte Kletterrosen  
Waldgeißblatt  
Waldrebe  
Wein

Humus lupulus  
Polygonium aubertii  
  
Lonicera periclym  
Clematis vitalba  
Vitis vinifera

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### § 9

#### Dach- und Gebäudegestaltung

- (1) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen  
Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
- (2) Dachgauben und Dacheinschnitte  
Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung des Hauptdaches größer als 35° zulässig. Gauben sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 Gebäudelänge.  
  
Länge: Je Einzelgaube max. 4,00 m.  
Höhe: Max. 1,40 m gemessen von Anschnitt der Dachhaut Hauptdach bis UK Gaubensparren.  
  
Der seitliche Abstand der Gaubenaußenwand (Gaubenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.  
  
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.
- (3) Fassadenbegrünung  
Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Pflanzenliste) zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.
- (4) Dachbegrünung  
Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 3° sind als Gründach (extensive Dachbegrünung) auszubilden.

### § 10

#### Einfriedungen

- (1) Folgende Einfriedungen sind gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
  - Heckenhinterpflanzungen,
  - Holzzäune und Drahtzäune bis 2,00m 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 Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 80cm einzuhalten.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Ausnahme siehe Absatz 1.

### **§ 11 Stellplätze**

- (1) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (2) Bei anderer Nutzung wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- (3) Stellplätze sind mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor 0,4 erfüllen.
- (4) Stellplätze sind mit Bäumen zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert ein Baum pro vier Stellplätze. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen.

### **§ 12 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen**

Veränderungen des Geländeprofiles dürfen nicht vorgenommen werden.

## C GEMEINSAME HINWEISE

### 1

#### Boden / 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, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 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 Pflanzenarten (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, Baugruben, 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.
- (7) Als Baugrund ist örtlich möglicherweise setzungsempfindlicher Schwemmlöss zu erwarten. Schichtwasser ist bauwerksrelevant. Geotechnische Fragen sind eigenverantwortlich zu prüfen.
- (8) Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2

#### Geländeschnitte

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.

**3****Oberflächenwasser / Abwasser**

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollte Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

**4****Leitungen der Telekom**

Im Einmündungsbereich der neuen Zufahrt in die Kreisstraße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bausausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Zufahrt so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen.

Für die Anforderung von Bestandsplänen muss sich die bauausführende Firma an die Zentrale Planauskunft wenden. Zentrale Planauskunft TI NL SW, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt/Weinstraße.

**5****Gemeindesatzung**

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 22.01.2013

Appenweier, den 22.01.2013

- Der Bürgermeister -

- Der Planer -