

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "IN DER WÖRTH"  
der Gemeinde Appenweier,  
Ortsteil Urloffen,  
Ortenaukreis.

## A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BAUNVO

### § 1

#### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt all-  
gemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO).

### § 2

#### Ausnahmen

Von den im § 4 Abs. 3 genannten Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 6  
BauNVO für alle Grundstücke die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 zu-  
gelassen. Für die Grundstücke nördlich der "St. Martin-Straße" (Grund-  
stück Nr. 26 bis 32) sind außerdem Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 6  
zulässig.

### § 3

#### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zu-  
lässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) Zahl der Vollgeschosse und auf die Vollgeschosse anrechenbare Untergeschosse nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 5

Bauweise

- (1) Die Festsetzung der Bauweisen (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem "Zeichnerischen Teil".
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:  
Pergolen, Freisitze, überdachte Schwimmbäder bis max. 40 qm, Sichtschutzwände bis 1,80 m hoch, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

§ 7

Garagen und Nebengebäude

- (1) Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

§ 8

Pflanzbindung und Pflanzgebot

- (1) Entlang des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Flst.Nr. 3731 sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung des Nachbarrechts alternativ anzulegen.
  - a) ein etwa 1 m breiter Gehölzstreifen oder
  - b) ein lebender Zaun mit einer Höhe von mindestens 200 cm.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 73 LANDESBYUORDNUNG (LBO)

§ 9

Gestaltung der Gebäude

- (1) Höhenlage der baulichen Anlagen.  
Das Höchstmaß der Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Gebäudemitte, bezogen auf Oberkante fertige Straßendecke in Straßenmitte, beträgt 0,80 m.
- (2) Für die gesamte Bebauung sind die beigeschlossenen Geländeschnitte maßgebend.  
Für die Grundstücke Nr. 1 bis 7 gilt:  
Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, gemessen vom Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände, darf am höchsten Punkt des Geländes, der vom Haus berührt wird, max. 30 cm betragen. Die talseitig in Erscheinung tretende Sockelhöhe (Differenz zwischen OK Erdgeschoßrohfußboden und im Mittel gemessene Geländehöhe) darf max. 1,50 m betragen.  
Für die Grundstücke Nr. 9 - 32 gilt:  
Die Angaben der Sockelhöhen sind Maximalwerte. Die mittlere Sockelhöhe ist in den Geländeschnitten als maximale Höhe ( $H_m$ ) angegeben.
- (3) An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Dachneigung  
Die Dachneigung beträgt:
- |  |          |
|--|----------|
| bei Grundstück Nr. 8 bis 32  | 36 - 48° |
| bei der östseitigen Hangbebauung der Straße<br>"In der Wörth" (Grundstück Nr. 1 - 7) | 25 - 35° |
- (5) Dachform  
Satteldach und Walmdach ist zulässig.  
Firstrichtungen und Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.  
Winkelbau ist gestattet.  
Für die Dachdeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
- (6) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen  
Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
- (7) Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Dachaufbauten und Gaupen sind zulässig bis zur einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Gaupen darf 4,00 m, die Höhe 1,20 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren), nicht überschreiten.  
Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig bis zur einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.  
Schleppgaupen sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 35° zulässig (somit keine Schleppgaupen bei Grundstück Nr. 1 bis 7).
- (8) Höhe der Gebäude  
Die Höhe der Gebäude darf bei sämtlichen Wohngebäuden, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante, 3,40 m betragen.

(9) Allgemeine Gestaltung

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

§ 10

Gestaltung der Garagen

- (1) Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.
- (2) Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über dem vorhandenen Gelände bzw. über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.

§ 11

Stellplätze

- (1) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW herzustellen.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.
- (2) Zusätzlich sind folgende Einfriedigungen gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
  - Holzzäune (Lattenzäune)
  - Schmiedeeiserne Gitter
  - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

§ 13

Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m, gemessen von Gehwegoberkante, überschreiten, freizuhalten. (§9(1) 2 BauGB)

§ 14

Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
- (2) Die Flächen für die Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB) sind im "Zeichnerischen Teil" dargestellt.

§ 15

Aufschüttungen und Böschungen

- (1) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (2) 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.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte im Maßstab 1 : 100 nachzuweisen.

§ 16

Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

§ 18

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

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Grimmelshausenstraße 7  
7604 Appenweier

Appenweier, den **11.2. APR. 1989**

Appenweier, den 15.03.1989



*[Handwritten signature]*

.....  
- Der Bürgermeister -

*[Handwritten signature]*

.....  
- Der Planer -