

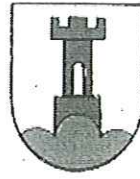


**Bebauungsplan
„Mittelfeld -1. Änderung“
Kernort Appenweier**

Schriftliche Festsetzungen

- BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL

Fassung: Satzung vom 10.05. 2005



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Mittelfeld - 1. Änderung“
Kernort Appenweier
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit den
Vorschriften der BauNVO

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO).

§ 2
Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden für alle Grundstücke die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2 zugelassen.

§ 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 zulässig.

§ 4
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (3) Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird begrenzt auf:
 - 3 WE je Grundstück
 - 2 WE je Grundstück bei Doppelhausbebauung (Nr. 20 bis 25).

§ 5 Bauweise

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 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 § 14 BauNVO zulässig.

§ 7 Garagen und Nebenanlagen

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

§ 8 Schallschutz

Die rechnerische Ermittlung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der B 28, auf der K 5322 und auf der diese Straßen verbindenden Rampe verursachten Lärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mittelfeld" ergab, daß die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung maßgebenden Orientierungswerte vor den geplanten Gebäuden im gesamten BP-Gebiet überschritten werden.

Da der Erdwall an der Südseite des Baugebietes nicht geeignet ist, die Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte vor **allen** geplanten Wohngebäuden in **allen** Geschossen sicherzustellen, muß der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Lärm durch "passive" Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteile mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung ist entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) abhängig von der Art der Raumnutzung und von der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen, vom maßgeblichen Außenlärmpegel abhängigen, in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich.

Der jeweils geschößweise ermittelte Lärmpegelbereich wird für alle Fassaden geplanter Gebäude in der Tabelle in den Anlagen 2 bis 9 des Verkehrslärmgutachtens Ing.Büro Rink vom 22.9.97 angegeben. Diese Anlagen 2 - 9 liegen diesen Bebauungsvorschriften bei.

Vom Planer eines Gebäudes muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Basis dieser Vorgaben in Kenntnis des konkreten Gebäudestandorts und insbesondere der geplanten Raumnutzung die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ermittelt und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sichergestellt werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

§ 9 Pflanzgebot

- (1) Der Grünordnungsplan des Ing.-Büros Wegel vom Juli 1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB):

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung und als Immissionschutz sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3,00 m verschoben werden. Aufbau und Artenzusammensetzung der Pflanzungen regelt der Grünordnungsplan.

- a) Pflanzgebot S : Südseite Erdwall
3 - 5-reihige Bepflanzung
- b) Pflanzgebot O : Schutzpflanzung auf der Ostseite des Baugebietes 5 m breit,
3-reihige Pflanzung aus Sträuchern
- c) Pflanzgebot Bäume : Entsprechend den Planeintragungen sind im öffentlichen Bereich hochstämmige Einzelbäume vorgesehen. Bei Grundstückszufahrten ist zu beachten, daß bedingt durch Pflanzbeete bzw. Baumscheiben eine Fläche von Durchmesser ca. 2,50 m um den Baum beeinträchtigend wirkt.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen je 150 qm mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in 1 m Höhe gepflanzt werden (aus Artenliste 1).
- d) Erhalt von Bäumen : Erhaltenswürdige Bäume sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- e) Flachdächer : Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

ANLAGE 1

Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

Artenliste 1:

Kleinkronige Bäume

Feldahorn	Ahorn campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

Obsthochstämme

siehe Anhang

Großkronige Bäume

Esche	Fraxinus excelsio
Eßkastanie	Castanea sativa
Stieleiche Arten	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Obsthochstämme

siehe Anhang

Pflanzliste 2

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salix-spec.	Salix-Arten
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Essigrose	Rosa gallica
Heckenrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Heimische Stauden

Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor
Katzenminze	Nepeta-Arten
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Lavendel	Lavandula angustifolia
Storchschnabel	Geranium-Arten
Gräser Arten	
Kräuter Arten	
etc.	

Kletterpflanzen

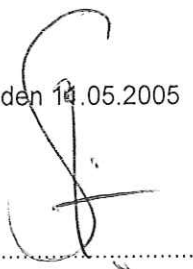
Hopfen	Humus lupulus
Schlingknöterich	Polygonium aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera perelymenum
Wein	Vitis vinifera
Ungefüllte Kletterrosen	

ANLAGE 2

Auszug aus dem Verkehrslärm-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro Rink vom 22.09.1997.

Gemeinde Appenweier

Appenweier, den 10.05.2005

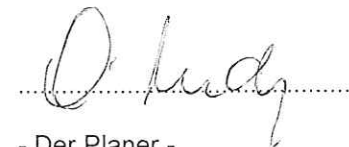


- Der Bürgermeister -

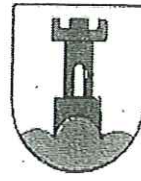


Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier

Appenweier, den 04.02.2005



- Der Planer -



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Mittelfeld - 1. Änderung“
Kernort Appenweier
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

§ 1
Gestaltung der Gebäude

(1) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf bezogen auf das vorhandene bzw. in den Geländeschnitten dargestellte geplante Gelände max. 1,0 m im Mittel gemessen betragen.

Bei Doppelhäusern werden die Sockelhöhen für die Einzelgrundstücke getrennt ermittelt.

Sind bedingt durch Hanglage und Straßenhöhe Auffüllungen erforderlich, wird als Bezugshöhe die in den beigefügten Geländeschnitten ersichtliche geplante Geländehöhe verwendet.

(2) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt: 35 - 45°.

(3) Dachform

Satteldach und Walmdach sind zulässig.

Abweichend ist auf den Grundstücken, lfd. Nr. 2 -6, bis 50 % der zulässig bebaubaren Fläche ein Flachdach zulässig.

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Winkelbau ist gestattet.

(4) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen

Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.

(5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Gaupen sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Gaupen darf 4,00 m, die Höhe 1,40 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren) nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaupenaußenwand (Gaupenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muß mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.

(6) Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf bei sämtlichen Wohngebäuden, gemessen von Oberkante rohem Erdgeschoßfußboden, bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante TH max. 3,70m betragen:

(7) Allgemeine Gestaltung

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

§ 2

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.

§ 3

Stellplätze / Grundstückseinfahrten

- (1) Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgaben jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (3) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrassen, Betonrasensteine, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.
- (4) Stellplätze sind mit Bäumen 3 x v. o.B. 18/20 (siehe Artenliste 1) zu überpflanzen. Dabei gilt als Richtwert 1 Baum pro 4 Stellplätze.
Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 2 x 2 Meter. Die Pflanzscheiben sind mit einem Kräutergemisch oder heimischen Stauden zu begrünen.

§ 4 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)
 - Metallgitter
 - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.
- (5) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

§ 5 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen und Kurven sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung, die 0,80 m - gemessen von Gehwegoberkante - überschreiten, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

§ 6 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.
- (3) Neubauten von Gebäuden für die Energieversorgung (Trafostationen u.ä.) sind mit Satteldächern zu versehen. Gleiches gilt für bestehende Gebäude dieser Nutzung bei baulichen Veränderungen.
- (4) 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

Aufschüttungen, Böschungen, Freiflächengestaltungsplan

- (1) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (2) Wesentliche Veränderungen des Geländeprofils, mit Ausnahme des Erdwalls entlang der B28 sowie der Zufahrten zu den Grundstücken entlang des Holzweges, dürfen nicht vorgenommen werden.
- (3) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1:100 nachzuweisen.
- (4) Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 56 LBO.

Gemeinde Appenweier

Appenweier, am 16.05.2005

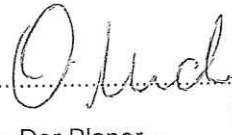


.....
- Der Bürgermeister -



Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier

Appenweier, am 02.04.2005



.....
- Der Planer -