

Stand: 25.06.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB



**Gemeinde Appenweier**  
**ORTENAUKREIS**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Frankenweg“**

### **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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Mischgebiet (MI)

##### A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Höhe baulicher Anlagen

A2.1.1 Der untere Bezugspunkt wird gemessen jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 10,0 m.

A2.1.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von maximal 13,0 m.

A2.1.4 Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.

### **A3 Überbaubare Grundstücksflächen**

- A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

### **A4 Flächen für Nebenanlagen**

- A4.1 Mit Nebengebäuden und Schwimmbädern darf die straßenseitige Baugrenze nicht überschritten werden.

### **A5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- A5.1 Mit Garagen und überdachten Stellplätzen („Carports“) ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **A6 Verkehrsflächen**

#### **A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- A6.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich insbesondere auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.
- A6.1.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind gemäß Planeintrag insgesamt zwei mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind folgende Bäume:
- Alnus x spaethii (Purpurerle)
  - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
  - Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
  - Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
- A6.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

### **A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

- A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Private Grünfläche: Eingrünung**

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.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

## **A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A10.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

## **A11 Schallschutzmaßnahmen**

A11.1 <<die Schallschutzfestsetzungen werden zum Entwurf ergänzt>>

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Gebäudelängsrichtung

B1.1.1 Festgesetzte Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Winkelbau ist zulässig.

#### B1.2 Dachgestaltung

B1.2.1 Zulässig sind

- Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 45°,
- Pultdach (PD) mit 7° bis 20°
- Flachdach (FD) mit maximal 7°.

B1.2.2 Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 15$  Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 10$  m<sup>2</sup>) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

B1.2.3 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).

B1.2.4 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind Schleppgauben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs). Tonnen- oder Korbbogengauben (maximal 4,00 m Breite) sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. 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 und Reihenhäuser

B1.3.1 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gelten folgende Vorschriften:

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

B1.3.2 Von den zwingenden Vorschriften Nr. 1 und 2 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend 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 Werbeanlagen**

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.

B2.3 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B2.4 Werbeanlagen sind nur in Richtung Frankenweg zulässig.

## **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

B3.1.1 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.

B3.1.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### **B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

B3.2.1 Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

B3.2.2 Wesentliche Veränderungen des Geländeprofiles dürfen nicht vorgenommen werden.

### **B3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

B3.3.1 Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

**B3.3.2** Zusätzlich sind folgende Einfriedungen gestattet:

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

**B3.3.3** Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg / Schrammbord.

**B3.3.4** Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.

**B3.3.5** 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.

**B3.4 Plätze für bewegliche Müllbehälter**

**B3.4.1** 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.

**B4 Außenantennen**

**B4.1** Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

**B5.1** Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

**B6 Höhenlage der Grundstücke**

**B6.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen.

## Teil C Hinweise

### C1 Altlasten

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](mailto: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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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 Bauen im Grundwasser

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden,



bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Appenweier, .....

.....

Manuel Tabor  
Bürgermeister

Lauf, .....



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

Planverfasser