

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
zum Bebauungsplan "In der Ritte"  
der Gemeinde Appenweier  
Ortsteil Nesselried  
Ortenaukreis

A) 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 Versorgungsleitungen

- (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 § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (3) Die Zahl der Wohneinheiten wird auf drei Wohneinheiten je Grundstück begrenzt.

§ 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

Sichtflächen

- (1) 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).

§ 8

Garagen und Nebenanlagen

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

§ 9

Pflanzgebot

- (1) Der Grünordnungsplan vom Oktober 1995 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) Pflanzstreifen W:**

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Der Pflanzabstand der Sträucher soll 1,2 - 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,20 Meter betragen.

Die Pflanzungen sind mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Ziel ist ein ausreichend breiter Immissionsschutz zur landwirtschaftlichen Fläche hin, das Bereitstellen von Lebens- und Rückzugsraum für die Tierwelt und eine gute optische Eingrünung.

**b) Pflanzgebot Bäume innerhalb der privaten Grundstücke**

Auf jedem privaten Grundstück sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in Höhe von einem Meter aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Es können auch Obsthoch- oder Halbstämme verwendet werden. Die Einzelstandorte innerhalb der Privatgrundstücke sind frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Grünordnungsplan sind Vorschläge. Befindet sich innerhalb eines Grundstückes bereits ein Erhaltungsgebot, entfällt das Pflanzgebot.

**c) Pflanzgebot Bäume entlang dem Rittweg**

Im öffentlichen Bereich ist entlang des Rittweges nach jedem zweiten Grundstück ein Baum auf die Flucht der Grenzlinie zu pflanzen. An der Kreuzung werden ebenfalls Bäume gepflanzt. Es sollen kleine bis mittelgroße Bäume aus der Pflanzenliste, 3 x v. o. B. 18/20, gepflanzt werden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 Meter auszubilden. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann bis zu 3 Meter abgewichen werden.

**d) Flachdächer:**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

**§ 10  
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.

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: 25 - 38°
- (3) Dachform  
Satteldach und Walmdach sind zulässig.  
Firststrichungen 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. Entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig.
- (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. 3,50 m betragen.
- (7) Allgemeine Gestaltung  
Auf § 11 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

§ 11  
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.

§ 12  
Stellplätze / Grundstückseinfahrten

- (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) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind Schotterrasen, 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.

### § 13 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 / Schrammbord.
- (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.

### § 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.
- (3) Gebäude für die Energieversorgung (Trafostationen u.ä.) sind mit Satteldächern zu versehen.
- (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.

### § 15 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 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.

§ 16  
Oberflächenwasser

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

§ 17  
Entwässerung (Schmutzwasser)

Die Entwässerung (Schmutzwasser) der Plätze 9 und 10 hat über eine private Entwässerungseinrichtung zu erfolgen.

§ 18  
Ausnahmen und Befreiungen

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

**C) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

§ 19

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

§ 20  
Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist gemäß § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz auf sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, siehe nachstehende Vorschriften, zu achten.

- (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 Vermässung 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.

#### D) ANLAGE

##### Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

##### Pflanzliste 1

##### Kleine bis mittelgroße Bäume

Eßkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Ahorn campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus

##### Große Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Roßkastanie	Aesculus hippocasta
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Obsthochstämme  
siehe Anhang

**Pflanzliste 2**

Sträucher

Bibernellrose  
Buchs  
Essigrose  
Haselnuß  
Heckenrose  
Kornelkirsche  
Kreuzdorn  
Liguster  
Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Rote Johannisbeere  
Roter Hartriegel  
Salix-spec.  
Schwarze Johannisbeere

Rosa pimpinellifolia  
Buxus sempervirens  
Rosa gallica  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Cornus mas  
Rhamnus cathartica  
Ligustrum vulgare  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Ribes rubrum  
Cornus sanguinea  
Salix-Arten  
Ribes nigrum

Schwarzer Holunder  
Strauchkronwicke  
Traubenholunder  
Weinrose  
Wolliger Schneeball

Sambucus nigra  
Coronilla emerus  
Sambucus racemosa  
Rosa rubiginosa  
Viburnum lantana

Heimische Stauden

Efeu  
Gräser-Arten  
Immergrün  
Katzenminze  
Kräuter-Arten  
Kriechender Günsel  
Storchschnabel  
etc.

Hedera helix  
  
Vinca minor  
Nepeta-A  
  
Ajuga reptans  
Geranium-Arten

Kletterpflanzen

Hopfen  
Schlingknöterich  
Ungefüllte Kletterrosen  
Waldgeißblatt  
Waldrebe  
Wein

Humus lupulus  
Polygonium aubertii  
  
Lonicera periclym  
Clematis vitalba  
Vitis vinifera



Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Appenweier, den 19. Dez. 1996

Appenweier, den 24.07.96



.....  
- Der Bürgermeister -

.....  
- Der Planer -