

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Im Hohenrain Nord"
der Gemeinde Appenweier, Ortsteil Urloffen
(Ortenaukreis)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 - 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) und in der derzeit jeweils gültigen geänderten Fassung.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
- 1.4 § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GB1. S. 52).
- 1.5 §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1983 (GB1. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GB1. S. 51).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Im WA-Gebiet sind die im § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 6 genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Platzanlage gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z)
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
- (3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Als Geschoßhöhe ist bei einem Vollgeschoß maximal 3,0 m und bei zwei Vollgeschossen maximal 6,0 m zulässig.

III Bauweise und überbaubare Grundstücke

§ 5

Bauweise

- (1) als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a) nur Einzelhäuser zulässig
 - b) nur Doppelhäuser zulässig
Im "Zeichnerischen Teil" ist festgesetzt, an welche Grenze gebaut werden muß.
 - c) nur Hausgruppen zulässig
- (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 und teilweise Baulinien 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 und mit seitlichem Grenzabstand von 3 m, Sichtschutzwände bis 1,8 m hoch.

§ 7

Garagen

- (1) Garagen (GA) und Unterfahrten (Carport) sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie hinter der hinteren Baugrenze liegen, oder auf den hierfür festgesetzten Flächen, zulässig.
- (2) Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser, wenn der "Zeichnerische Teil" nichts abweichendes vorsieht, einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten.

IV Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Oberkante der rohen Erdgeschoßdecke (ohne Estrich), gemessen in Gebäudeachse, bezogen auf Straßenachse, wird mit 0,00 m festgesetzt.
- (2) An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (3) Dachform
 - a) bei Einzelhäusern: Satteldächer und Walmdächer
 - b) bei Reihen- und Doppelhäusern: Satteldächer

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben.
Winkelbau ist gestattet bei eingeschossigen Häusern mit entsprechender Kennzeichnung im "Zeichnerischen Teil".
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachneigungen, die Dachgesimse und das Dachdeckungsmaterial einheitlich sein.
Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
- (4) Dachausbauten
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
- (5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig, soweit sie 1/3 der entsprechenden Dachlängen nicht überschreiten.
- (6) Kniestöcke (Höchstmaße)

bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen:	0,3 m
bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss:	0,6 m
- (7) Fassadengestaltung
Ortsfremde und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

§ 9

Gestaltung der Garagen

- (1) Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

- (2) Die Höhe Oberkante fertiger Garagenfußboden, bezogen auf Straßenachse, darf maximal 0,3 m betragen.
- (3) Garagen, die parallel zu Straßen erstellt werden, müssen in einem Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie erstellt werden.
- (4) PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem zu befestigen.

§ 10

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 0,3 m Höhe
 - Holzzäune (Lattenzäune)
 - Schmiedeeiserne Gitter
 - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertiger Gehweg.
- (4) Die Verwendung von Stabhelddraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Absatz 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- (6) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mind. 0,5 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden. Ausnahme Rasenbordstein bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

§ 11

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 BBauG)

§ 12

Stromversorgung

- (1) Für das gesamte Baugebiet wird das Niederspannungsnetz und dessen Hausanschlüsse durch Erdverkabelung ausgeführt.
- (2) Innerhalb des Baugebietes ist eine Trafostation bereits erstellt und in Betrieb. Das entsprechende Grundstück ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

§ 13

Aufschüttungen

Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, (§ 9 (1) 26 BBauG) sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

§ 14

Pflanzbindung

Die durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnete Pflanzung ist zu erhalten.

§ 15

Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

§ 16

Erhaltenswerte Gebäude

Die Wegkapelle an der alten Straßenkreuzung in der neuen Parkanlage gilt als erhaltenswert (§ 39 h Abs. 1 und 3 BBauG).

§ 17

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Neuplanung der L 90 a bzw. des Zimmerweges an der Nordseite des Baugebietes wurde aus dem Bauentwurf des Planungsbüros MIP von 1973 bzw. 1978 übernommen.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

§ 19

Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften

Die bisherigen Bebauungsvorschriften vom 30.04.1982 verlieren hiermit ihre Gültigkeit. Insoweit werden die bisherigen Vorschriften einschließlich Änderungen aufgehoben.

Ing.-Büro
Karl Zink
Poststraße 1

Lauf, den 22.05.1986


.....
Der Planer

Gemeinde Appenweier

Appenweier, den 28.08.1986


.....
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Appenweier
Änderungsplan
gemäß § 21 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Datum des 15. SEP. 1986



LANDRATAMT
APPENWEIER
- 28.08.1986 -

