



**B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N**  
zum Bebauungsplan "Wörth II"  
der Gemeinde Appenweier  
Ortsteil Urloffen

**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 Ausnahmen 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 § 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 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  
Garagen und Nebenanlagen

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

§ 8  
Pflanzgebot

- (1) Der Grünordnungsplan v. 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. Mit Bäumen ist in den Pflanzgeboten N und O ein Abstand von 7 m von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Aufbau und Artenzusammensetzung der Pflanzungen regelt der Grünordnungsplan.

**a) Pflanzgebot N:**

Am Nordrand des Planungsgebietes ist eine 5 Meter breite Gehölzpflanzung als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Flächen hin zu errichten.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2 x v.o.B. (verpflanzt ohne Ballen) 60/100 (Pflanzliste 1 u. 2), zu verwenden, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können.

Die Unterpflanzung muß mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung ausgeführt werden. Dabei soll der Pflanzabstand 1,2 - 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen.

Die Gehölzpflanzung ist mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

**b) Pflanzgebot 0:**

Schutzpflanzung auf der Ostseite des Baugebietes 5 m breit.

Alle 15 Meter sind Kernobstbäume in die Pflanzung mit aufzunehmen.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, 2 x v.o.B. (verpflanzt ohne Ballen) 60/100 (Pflanzliste 1 u. 2), zu verwenden, um der heimischen Fauna Lebensraum bieten zu können.

Die Bepflanzung muß mit einer mind. dreireihigen Pflanzung ausgeführt werden. Dabei soll der Pflanzabstand 1,2 - 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen.

Die Gehölzpflanzung ist mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

**c) Pflanzgebot Bäume:**

Entlang der Straßen und Wege sind klein- bis mittelkronige Bäume (siehe Artenliste 1) 3 x .o.B. 18/20 entsprechend Planeintrag zu pflanzen.

Entsprechend den Planeintragungen sind im öffentlichen Bereich hochstämmige Einzelbäume vorgesehen. Bei Grundstückszufahrten ist zu beachten, daß bedingt durch Pflanzbeete bzw. Baumscheiben eine Fläche vom Durchmesser ca. 2,50 m um den Baum beeinträchtigend wirkt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen (aus Artenliste 1).

Es können auch Obsthochstämme verwendet werden. Die Einzelstandorte innerhalb der Privatgrundstücke sind frei wählbar.

**c) Erhalt von Bäumen:**

Erhaltungswürdige Bäume sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

**d) Flachdächer:**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 9**

#### **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 und Hausgruppen 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 30 - 45°.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäude gleiche Dachneigung haben.

##### **(3) Dachform**

Satteldach und Walmdach sind 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. 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 max. 3,50 m betragen (= Traufhöhe Th).

##### **(7) Allgemeine Gestaltung**

Auf § 11 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 / Grundstückseinfahrten

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz 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.

§ 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),
  - 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.

§ 13  
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).

§ 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) 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) Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im Maßstab 1 : 100 nachzuweisen.
- (3) Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 16  
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**

#### **§ 17 Bodenschutz**

- (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 Vernässung 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.

#### **§ 18**

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

## ANLAGE

### Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

#### Pflanzliste 1:

##### Kleine bis mittelgroße Bäume

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

Obsthochstämme siehe Anlage

##### Großbäume

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

Obsthochstämme  
siehe Anhang

#### Pflanzliste 2

##### Sträucher

Buchs	Buxus sempervirens
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Essigrose	Rosa gallica
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix-spec.	Salix-Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra



Schwarze Johannisbeere  
Traubenholunder  
Strauchkronwicke  
Weinrose  
Wolliger Schneeball

Ribes nigrum  
Sambucus racemosa  
Coronilla emerus  
Rosa rubiginosa  
Viburnum lantana

#### Heimische Stauden

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

Hedera helix  
Vinca minor  
Nepeta-Arten  
Ajuga reptans  
Lavandula angustifolia  
Geranium-Arten

#### Kletterpflanzen

Hopfen  
Schlingknöterich  
Ungefüllte Kletterrosen  
Waldgeißblatt  
Waldrebe  
Wein

Humus lupulus  
Polygonium aubertii  
Lonicera periclymenum  
Clematis vitalba  
Vitis vinifera

Tabelle 9: Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau 1. Teil

	Merkmale									besondere Hinweise
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	geringe Holz-frostempfindlichkeit	geringe Blüten-frostempfindlichkeit	geringe Krebs-anfälligkeit	geringe Schorf-anfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
Berner Rosenapfel			●	●			●			
Bittenfelder	■	■	■	■	■	■	■	■	■	wichtiger Mostapfel, hoher Säure- und Zuckergehalt, sehr robust
Börtlinger Weinapfel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	wichtiger Mostapfel, aber Lebensdauer nicht eindeutig positiv
Bohnapfel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	wertvoller Most-, Koch- und Backapfel
Boikenapfel *			●					●		
Boskoop *		●						●		frostempfindlich
Brettacher	○	○	○	■	■	○	■	○	○	vielseitig verwendbar
Champagner Renette *	●			●				●	●	
Danziger Kantapfel			●							
Engelsberger	○	○	○	○	○	○	■	■	■	wertvoller Mostapfel
Gehrsers Rambour	●	●	●	●	●	●	●	●	●	wichtiger Mostapfel, aber Holz-frostempfindlichkeit unklar
Gewürzluiken *	●									schorfanfällig
Goldparmäne *	●									
Grahams Jubiläumsapfel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Hauxapfel	○	○	○	■	○	○	○	■	○	wertvoller Most-, Koch- und Bratapfel
Jakob Fischer	○	○	○	■	■	○	○	■	■	vielseitig verwendbare Art
Jakob Lebel	●								●	sehr frostempfindlich
Josef Musch	○	○	○	■	○	○	○	■	■	etwas geringere Qualität für Höhenlagen gut geeignet
Königlicher Kurzstiel			●	●					●	
Landsberger Renette *	●									mehltauanfällig
Linsenhofener Renette	■	■	○	○	○	○	○	○	○	Pollenspenderfunktion, widerstandsfähig, wenig Ertrag
Luikenapfel			●	●						
Martini	○	○	■	○	■	■	○	○	■	



gut geeignet

weniger geeignet/  
noch geeignet

\* Tafelsorten

Tabelle 9: Eignung von Apfelsorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau 2. Teil

	Merkmale									besondere Hinweise
	hohe Fruchtbarkeit	lange Lebensdauer	geringe Holz- frostempfindlichkeit	geringe Blüten- frostempfindlichkeit	geringe Krebs- anfälligkeit	geringe Schorf- anfälligkeit	Eignung für Höhenlagen	hohe Haltbarkeit der Früchte	geringe Anfälligkeit gegen Fruchtfäule	
										* Tafelsorten
Oldenburg *	●									
Ontario *	●			●				●		
Rhein. Krummstiel	●	●				●	●	●	●	
Rote Sternrenette			●		●		●		●	
Roter Trierer Weinapfel	●		●	●					●	
Schöner aus Nordhausen		●	●	●	●		●		●	
Spätblühender Wintertaffetapfel	●	○	○	○	○	○	○	○	○	gut für spätfrostgefährdete Lagen
Teuringer Rambour	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
Transparent aus Croucels	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Unseldapfel	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Welschisner	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

Tabelle 10: Eignung von Birnensorten (ohne Lokalsorten) für den Streuobstbau

Champagner Bratbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	für süffigen Most, wenig birnentypischer Wuchs
Gelbmöstler	○	○	○	○	○	○	○	○	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Große Rommelter	○	○	○	○	○	○	○	○	
Grüne Jagdbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	regelmäßige Ernte, auch in Spätfrostlagen, etwas kleinere Früchte
Luxemburger Mostbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	
Oberösterr. Weinbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	markanter Wuchs, pyramidenähnlich, spätfrostgefährdet
Palmischbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	widerstandsfähig gegen Spätfrost
Schweizer Wasserbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	markanter Wuchs, im Alter mehrstämmig, sehr schöne Herbstfärbung, spätfrostgefährdet
Träublesbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	
Wilde Eierbirne	○	○	○	○	○	○	○	○	
Wildling von Einsiedeln	○	○	○	○	○	○	○	○	widerstandsfähig gegen Spätfrost



bei diesen Birnensorten handelt es sich durchweg um Mostbirnen

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier

Appenweier, den 20. April 1998.

Appenweier, den 14.01.1998



- Der Bürgermeister -



- Der Planer -



Zugehörig zur Satzung vom  
20. April 1998  
in Kraft getreten  
am 25. April 1998  
gez. Götz, Bürgermeister