

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
zum Bebauungsplan „Wohnanlage Breitweg“, Flst. Nr. 3764  
der Gemeinde Appenweier  
Ortsteil Urloffen  
Ortenaukreis

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

§ 1  
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Mischgebiet (MI) (nach § 6 BauNVO). Im Bebauungsplangebiet werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 nicht zugelassen.

§ 2  
Neben- und Versorgungsleitungen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 3  
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 Bau NVO
  - c) der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
- (2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (3) Darüber hinaus wird im Sinne § 21 a Abs. 2 festgesetzt, daß der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Flächenanteile ausserhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

§ 4  
Bauweise

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 Bau NVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

## Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“

### § 5 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.

### § 6 Garagen und Nebenanlagen

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

### § 7 Pflanzgebot

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 Bau GB):

Zur Eingrünung und Gestaltung sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

#### a) Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünfläche ist mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen; die Bepflanzung darf nicht höher als 0,60 m über Fahrbahnoberkante hinausragen. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

#### b.) Pflanzgebot Bäume

Auf jedem privaten Grundstück ist ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 aus der Pflanzenliste zu pflanzen. Es können auch Obsthoch- oder Obsthälbstämme verwendet werden. Die Einzelstandorte innerhalb der Privatgrundstücke sind frei wählbar; die eingezeichneten Standorte im Grünordnungsplan sind Vorschläge. Befindet sich innerhalb des Grundstückes bereits ein Erhaltungsgebot, entfällt das Pflanzgebot.

## **Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“**

### c.) Ausgleichsmaßnahme Pflanzung von Bäumen

Außerhalb des Bebauungsplanes entlang der verlängerten Meerrettich-Dorfstraße bis zur neuen Anbindung an die neue L 95 sind 11 standortgerechte heimische Bäume 3 x v. m. B., 12/14, aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind entsprechend dem beigefügten Plan zu pflanzen.

### d.) Erhaltungsgebot Bäume: Bäume, für die ein Erhaltungsgebot besteht, sind dauernd zu pflegen und in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die neu zu pflanzenden Bäume sind ebenfalls zu pflegen und zu erhalten. Bäume, die eingehen, sind in gleicher Größe wie die übrigen nachzupflanzen.

(2) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

### § 8

#### Gestaltung der Gebäude

##### (1) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Traufhöhe TH wird festgesetzt mit 5,50 m, gemessen an der Aussenwand ab Oberkante des geplanten Geländes, bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände bis max. 0,50 m zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies zum Angleich an die Erschließungsstraße oder aufgrund des geneigten Geländes notwendig wird.

##### (2) Dachneigung

Die Dachneigung wird festgesetzt mit 25°.

##### (3) Dachform

Satteldach

Pulldächer nur für giebelseitige 1-geschossige Anbauten bis max. 5,00 m Breite sind möglich. Firstrichtungen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

##### (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.



## Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“

### (5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Gaupen sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{3}$  der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.

### (6) Allgemeine Gestaltung

Auf § 11 Abs. 1 und 2 LBO wird besonders hingewiesen.

## § 9

### 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. 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.

## § 10

### 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. | 2
- (3) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

## § 11

### Einfriedungen

- (1) Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.

## Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“

- (2) Zusätzlich sind folgende Einfriedungen gestattet:
- Holzzäune (Lattenzäune)
  - Metallgitter
  - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedungen 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.

### § 12

#### Aufschüttungen, Böschungen, Freiflächengestaltung

- (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 Geländeprofiles dürfen nicht vorgenommen werden.
- (3) Zur Durchsetzung der nach dem Grünordnungsplan festgesetzten Durchgrünung des Gebietes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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

### § 13

#### 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.

## **Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“**

- (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 Gefahr für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

### § 14

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

# Bebauungsvorschriften "Wohnanlage Breitweg"

## ANLAGE

### Pflanzenauswahl/Pflanzenliste

#### Pflanzenliste 1:

##### Kleine bis mittelgroße Bäume

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eßkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Feldahorn	<i>Ahorn campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

##### Große Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Spitzahorn	<i>Acer platannoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Obsthochstämme siehe Anhang Grünordnungsplan

#### Pflanzenliste 2:

##### Sträucher

Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Buchs	<i>Buxus sempervirens</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Faulbaum	<i>Franula alnus</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>



## **Bebauungsvorschriften "Wohnanlage Breitweg"**

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa cania
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Fuonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix-spec.	Salix-Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkronwicke	Sambucus racemosa
Traubenholunder	Coronilla emerus
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Vibrunum lantana

### Heimische Stauden für z. B. Sichtfensterbegrünung

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

### Kletterpflanzen

Hopfen	Humus lupulus
Schlingknöterich	Polygonium aubertii
Ungefüllte Kletterrosen	
Waldgeißblatt	Lonicera peryclymenum
Waldrebe	Clematis Vitalba
Wein	Vitis vinifera



# Bebauungsvorschriften „Wohnanlage Breitweg“

Gemeinde Appenweier

Klaus Binkert Dipl.-Ing. (FH)  
Thomas Binkert Dipl.-Ing. (FH)  
Freie Architekten  
Zum Gifzsee 3  
77656 Offenburg-Elgersweier  
Tel.: (0781) 5 43 96  
Fax: (0781) 5 83 68

Appenweier, ..... 1.5. Dez. 1997 .....



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister -

Offenburg, 14.02.1997  
überarbeitet: 16.05.1997

*[Handwritten signature]*

- Die Planer -

Der Bebauungsplan ist mit der  
öffentlichen Bekanntmachung im  
Mitteilungsblatt der Gemeinde  
Appenweier am 10. Januar 1998  
nach § 10 Abs. 3 BauGB. in  
Kraft getreten.  
gez. S. Götz, Bürgermeister

