

GEMEINDE AHORN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE AHORN, ORTSTEIL SCHILLINGSTADT, BEREICH: ALTE BEROLZHEIMER STRASSE

FASSUNG VOM 10.02.2009
25.11.2008
22.10.2008
25.08.2008
02.06.2008

Ausgefertigt:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.02.2009 überein.

Ahorn, 10.02.2009

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

Haas
Bürgermeister



Dienstsiegel

Planverfasser

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
UND
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1

Im Dorfgebiet sind die Betriebe, Gebäude und Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

2.1

0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Die bauliche Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 2.3.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablone.
- 2.3.2 **TH** Traufhöhe
- 2.3.2.1 Die Traufhöhe ist als Höchstmaß auf 7,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut zu verstehen.
- 2.3.3 **GH** Gebäudehöhe
- 2.3.3.1 Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß auf 12,00 m festgesetzt. Unter Gebäudehöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer zu verstehen.
- 2.3.4 Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das bestehende Gelände, das an der tiefsten Stelle des Gebäudes angrenzt. (§ 18 BauNVO)

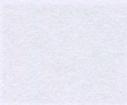
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 BauNVO)
- 3.2.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Stellung der Gebäudelängsachsen sind nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB)

- 4.1  Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

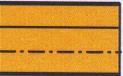
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1  Freizuhaltende Sichtwinkelfläche
- 5.1.1 Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Verkehrsfläche
- 6.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 6.4.1 Zweckbestimmung:
- 6.4.1.1.1  Verkehrsgrün

7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1



private Grünfläche

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1

Bei Neuanlagen sind die Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Die Befestigung von Parkflächen und Grundstückszufahrten können nur dann mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG Bad. Württ.).

8.2

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

8.3

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

8.4

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z.B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchV nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

8.5

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten.

8.6 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt abzustimmen.

8.7 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers nicht zugelassen.

8.8 Empfehlung:
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen ist zu erfassen und zurückzuhalten. In Form von Regenwasserzisternen kann dieses dann zur Gartenbewässerung oder sonstigen Regenwassernutzungen verwendet werden (DIN 1988).

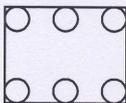
8.9 Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone auf den einzelnen Baugrundstücken ist möglich.
Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.

8.10 Das Abräumen von Bäumen in der Baufläche hat in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

9. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

9.1.1

Anpflanzen:

9.1.1.1



Bäume

9.1.1.2



Sträucher

9.2

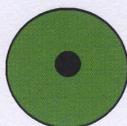


Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

9.2.1

Erhalten:

9.2.1.1



Bäume

9.2.1.2



Sträucher (Hecke)

9.3

Die Einzelpflanzen und Pflanzgesellschaften auf den Flächen mit Erhaltungsgebot sind durch fachgerechte Pflege und Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

9.4

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Sträucher und Bäume gemäß Pflanzbindung oder Pflanzgebot sind innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte sind nicht zulässig.

9.5

5 % der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro m²). Hierbei ist die Pflanzliste zu berücksichtigen.

9.6

Pro 600 m² Baugrundstück ist ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten

9.7 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Achtung: Die Verwendung von Nadelgehölzen oder züchterisch beeinflussten Gehölzen sowie Ziergehölzen ist auf Standorten mit Pflanzgebot nicht zulässig. Die folgende Pflanzliste ist bei der Ausführung unbedingt zu beachten.

Hochstämme: 3x v., StU 12-14, 1 Stück je 150 m²

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Betula pendula, Sandbirke

Fraxinus excelsior, Gemeine Esche

Quercus petraea, Traubeneiche mit Ballen

Quercus robur, Stieleiche mit Ballen

Tilia cordata, Winterlinde

Obstbäume: Apfel, Birne, jeweils alte Regionalsorten

Walnuss Juglans regia

Heister: 2x v., o.B., 150-200cm, 1 Stück je 50m²

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Wildkirsche

Sträucher: Verpfl. Str. 3-4 Triebe, o.B., 100-150cm,
50 Stck auf 100 m² Pflanzfläche

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus laevigata / monogyna, Weißdorn

Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche

Malus sylvestris, Holzapfel

Prunus spinosa, Schlehe, Schwarzdorn

Pyrus communis, Wildbirne, Holzbirne

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Rosa arvensis, Feldrose

Rosa canina, Hundsröse

Salix caprea, Salweide

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Erstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

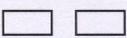
- 10.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, sind zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.
- 10.2 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind bis zu einer Breite von 1,00 m zu dulden.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 11.1  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1  Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes

- 12.2 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.
(§ 126 BauGB)

13. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

- 13.1 D Denkmal nach dem Landesdenkmalschutzgesetz
Das Gebäude auf Flurstück Nr. 822 steht unter Denkmalschutz.

13.2 Beim Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

13.3 Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Gemeinde zu verständigen.

13.4 **158** Flurstücknummer

13.5  bestehende Grenzen

13.6 Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Standortveränderung ist mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

13.7 Erdfallereignisse und Bodensenkungen sind nicht auszuschließen, deshalb werden bei unregelmäßiger Schichtlagerung in der Baugrube Baugrunduntersuchungen empfohlen.

GEMEINDE AHORN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEREICH: ALTE BEROLZHEIMER STRASSE DER GEMEINDE AHORN, ORTSTEIL SCHILLINGSTADT

FASSUNG VOM 10.02.2009
25.11.2008
22.10.2008
25.08.2008
02.06.2008

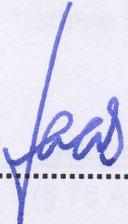
Ausgefertigt:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.02.2009 überein.

Ahorn, 10.02.2009

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim


Haas
Bürgermeister



Dienstsiegel


Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Als Dachformen werden je nach Einschrieb in der Nutzungsschablone Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Versetzte Pultdächer sind nur bis zu einer Versatzhöhe von 1,00 m zulässig.
- 1.1.2 Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern mit 25 - 45° zugelassen.
- 1.1.3 Einzelgauben sind erst bei einer Dachneigung ab 35° des Hauptdaches zulässig.
- 1.1.4 Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform den Hauptgebäuden anzugleichen.

1.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.2.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

1.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.3.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen oder offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

1.4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 LBO)

- 1.4.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.