Gemeinde Ahorn
Bebauungsplan "Rübenäcker" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften im OT Berolzheim
M 1:500

GEMEINDE AHORN
Bebauungsplan "Rübenäcker" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften im OT Berolzheim

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Dachform	
TH	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	
363,00	Höhe Erdgeschoßfußboden Hauptgebäude +/-0,50m über NN	§ 18 Abs.1 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Gefälle VB Gefälle	Visierbruch	
TS=201.050	Tangentenschnittpunkt	
	Füllschema der Nutzungsschablone	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe Firsthöhe
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

SD= Satteldach
WD= Walmdach
KWD= Krüppelwalmdach
PD = Pultdach

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

Sichtwinkelflächen / Freihaltezone	
Straßenabstandsfläche 20 m zur B 292	§ 9 Abs.1 Nr.1 FStrG

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr.12 und 14 BauGB

- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Wasser / Druckerhöhung
- 20 kV - Freileitung EnBW

GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- LR Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Bäume Anpflanzen
- Sträucher Anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Bäume Erhalten
- Sträucher Erhalten
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUER ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des Plangebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)
In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO)
In der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert 19.12.2000 (GBL. S. 760)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
5. BUNDESIMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)
vom 15.03.1974 in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880) zuletzt geändert am 19.12.2000 (BGBl. S. 2048)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNAT-SCHG)
vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
7. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
in der Fassung vom 27.07.2001 (GBL. S. 582, ber. S. 698)

TEIL I BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 Die im MD-Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 Abs.6 BauNVO

1.3 Im MD sind landwirtschaftliche Betriebe mit max.6 geruchsäquivalente Großvieheinheiten. § 1 Abs.9 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Traufhöhe TH darf max. 6,00m betragen. Gemessen wird von der im Lageplan eingetragenen EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die max. Traufhöhe muss auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden. Bei Pultdächern darf die TH max. 5,50m betragen.

Die Firsthöhe FH darf max. 10,50m betragen. Die Firsthöhe wird von der im Lageplan eingetragenen EFH bis OK First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. Bei Pultdächern darf die FH max. 10,00m betragen.

Die Traufhöhe u. die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen. Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Normalnull (NN).

Von der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe EFH der Gebäude kann um 50cm nach oben und um 50cm nach unten abgewichen werden. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften zählen als ein Gebäude. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO

3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00m betragen. § 23 BauNVO

3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50m bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.

3.5 Sofern keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, sind die baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zu den festgelegeten Baugrenzen/-linien zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektritität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. § 14 BauNVO

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Normalnull festgelegt. Die Angaben beziehen auf die Straßenachse (siehe Planeintrag). Notwendige Böschungen sind für die Herstellung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück zu dulden. Die Verkehrsflächen sind im Planteil nur nachrichtlich dargestellt. Die genaue Ausführung wird bei der Bauvergabe vom Gemeinderat festgelegt.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

8.1 In den davon betroffenen Grundstücksflächen ist mind. 1 Laubbaum je 75 m2 Pflanzgebotsfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Grundsätzlich ist pro 400 m2 Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.2 Die beigefügte Pflanzliste (Anhang Begründung) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG

9.1 Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden.

9.3 Verkehrszeichen und Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtungen einschl. Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 50cm hinter der öffentlichen Verkehrsfläche im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

10. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Maßnahmen: Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere des Wasser- und Klimahaushaltes, sind die Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln, auf begrünten Flächen zu puffern und der Verdunstung oder dem Grundwasser (breitflächige Versickerung über belebte bewachsene Bodenschicht) zuzuführen. Überläufe in das öffentliche Abwassersystem sind zulässig.

10.2 Flächen: Die Ausstattung dieser Flächen erfolgt durch die Pflanzgebote und Modellierung sowie weitere technische Maßnahmen zum Zwecke der Rückhaltung von Oberflächen-wasser von Dachflächen, wie Schaffung von Retentionsvolumen auf den einzelnen Grundstücken.

11. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung/Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

12. LEITUNGSRECHT
§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

12.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

13. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

13.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

14. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

14.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
c) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

15. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

15.1 DN 30°-40° DN 10°-30° Die Dachneigung wird im WA bei SD, WD, KWD auf 30°- 40° , bei PD auf 10°-30° und im MD aud 10°-38° zugelassen (siehe Planeintrag).
Ausnahmsweise werden für Niedrigenergiehäuser und Garagen geringere Dachneigungen >=10° zugelassen.

15.2 Höhenmäßig versetzte Dachflächen werden wie Satteldächer behandelt.

15.3 Garagen werden nur mit geneigtem Dach oder begrünten Flachdach zugelassen

15.4 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune, sowie nicht reflektierende anthrazite Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

15.5 Unbeschichtete Dachdeckungsmaterialien aus Metall sind unzulässig

16. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

16.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

17. EINFRIEDIGUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

17.1 Einfriedigungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00m über Straßenhöhen nicht überschreiten.

17.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedigungshöhe anzurechnen. Natürliche Einfriedungen werden auf max. 1,80m Höhe bei einem Mindestgrenzabstand von 0,50m zugelassen.

17.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen dürfen Einfriedigungen nur mit einem Abstand von >= 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

18. STÜTZMAUER
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

18.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie nach jeweils max. 0,50m Höhe 1,00m horizontal abgerückt werden. Betonmauern müssen begrünt werden.

19. STELLPLÄTZE
§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO

19.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem betroffenen Grundstück anzulegen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

20. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

20.1 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. § 202 BauGB

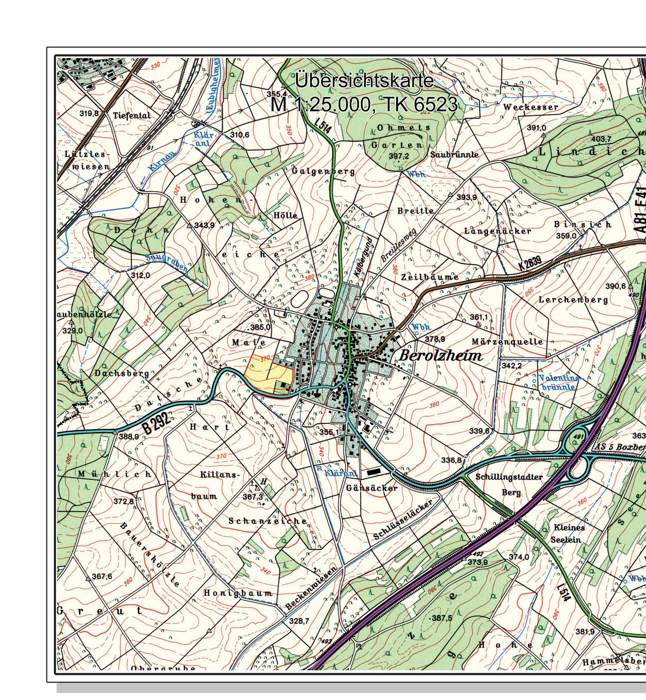
20.2 Zufällige Funde
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. § 20 DSchG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Bekanntmachung		vom 08.09.2003 am 11.09.2003
Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) Unterrichtung und Anhörung	.	am 08.09.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 28.10.2003	bis 29.11.2003
Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen		am 15.12.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.02.2004	bis 02.03.2004
Abwägung der Anregungen	.	bis 08.03.2004
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) des Gemeinderats		am 08.03.2004
Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB		am ___________

Zur Beurkundung: ___________

Haas, Bürgermeister



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI
Marktstraße 19, 74740 Adelsheim
Tel.: (06291) 6206-0 Fax: (06291) 6206-50
Homepage: www.walter-und-partner.de

97941 Tauberbischofsheim, Krautgartenweg 6
74740 Adelsheim, Marktstraße 19
74080 Heilbronn, August-Mogler-Straße 1-3
06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 01.02.0984	Format(b/h): 1320 mm / 891 mm		Datum	Zeichen
Datei: ...\20984BP\DBP_L100	Planausschnitt: PB_01	B-Grunddaten	Jun 2001	TU3
Plannummer: LV10 01-05		Vermessungsdaten	Apr 2004	TU3
		bearbeitet	Apr 2004	EK3
		konstruiert	Apr 2004	TM3
Plan vom:		ausgearbeitet	Apr 2004	TM3
Ersetzt Plan vom:		geprüft	Apr 2004	EK3

Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan	Art der Änderung
A				
B				
C				
D				
E				

Gemeinde Ahorn
Bebauungsplan "Rübenäcker" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften im OT Berolzheim
- Endgültige Planfassung -

Anlage:

Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan

Aufgestellt: Adelsheim, 08.03.2004

Für den Vorhabenträger: Ahorn, den

Kraft

Haas, Bürgermeister