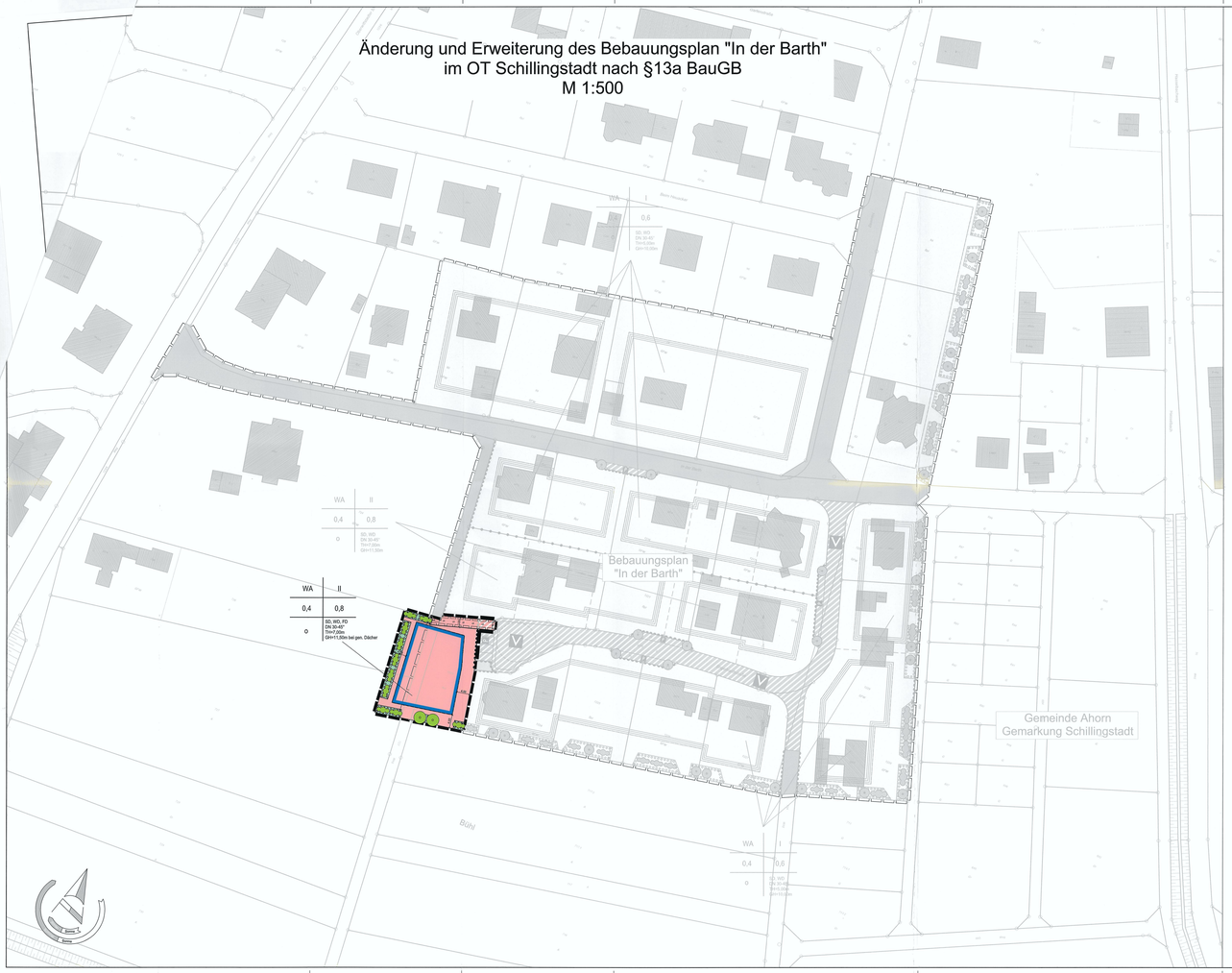
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "In der Barth" im OT Schillingstadt nach §13a BauGB
M 1:500



GEMEINDE AHORN, OT SCHILLINGSTADT
Erweiterung und Änderung Bebauungsplan "In der Barth"
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach §13a BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	BauNVO § 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	BauNVO § 16
0,8	Geschossflächenzahl	BauNVO § 16
GH	Gebäudehöhe	BauNVO § 16
TH	Traufhöhe	BauNVO § 16
II	max. Anzahl der Vollgeschosse	BauNVO § 20

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o	offene Bauweise	
	Baugrenze	BauNVO § 23 Abs. 3

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

SD	Satteldach	BauNVO § 16
WD	Walmdach	BauNVO § 16
FD	Flachdach	BauNVO § 16

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a
	Bäume	BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a
	Sträucher	BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a

GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

LR LR LR	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde	

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

	Grenze des Plangebietes	BauGB § 9 Abs. 7
	Grenze des Plangebietes BP "In der Barth" (rechtskräftig seit 1998)	BauGB § 9 Abs. 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl., S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

5. BUNDESIMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

8. GEMEINDEORDNUNG (GEMO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. I S. 581)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. I S. 55)

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet:
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. — BauNVO § 4

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

2.1 Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 7,00 m begrenzt.
Die Gebäudehöhe (GH) wird auf max. 11,50 m bei geneigten Dächern ab 30° begrenzt.
Bei Flachdach gilt die max. Gebäudehöhe 8,00 m.
Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe ergeben sich aus den Planeintragungen.
Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das vorhandene Gelände, dies an der Gebäude an der tiefsten Stelle angrand.

2.2 Die Traufhöhe gilt als das Schnittmaß zwischen der aufgehenden Wand zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei unterschiedlichen Traufhöhen gilt die mittlere Traufhöhe. — BauNVO § 16 Abs. 4

2.3 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
In jeder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig. — BauGB § 9 Abs. 6

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

3.1 In der offenen Bauweise sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. — BauNVO § 23

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 4

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. — BauNVO § 14

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. — BauNVO § 14

4.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen. — BauNVO § 21a

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 20

5.1 Oberflächenbefestigungen von öffentlichen Parkplätzen mit Zufahrten und privaten Stellplätzen, Grundstückszugänge und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, der Unterbau ist auf den jeweiligen Verwendungszweck abzustimmen, mindestens jedoch eine 30 cm Breite zwischen Grundstücksgrenze und Hauseingang.

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

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

5.4 Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszukeuen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

5.5 Alle Lager und Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschütz gewährleisten.

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

6.1 Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
Pro 300 m² muss ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzliste als Hochstamm gepflanzt und unterhalten werden.

6.2 Pflanzliste als Pflanzanbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Acer campestre, Feldahorn
Quercus robur, Stieleiche
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Ulmus minor, Feldulme
Sorbus torminalis, Elsbeere
Salix caprea, Salweide
Prunus avium, Vogelkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina, Hundsrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Viburnum lantana, gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:
Acer campestre, Feldahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Tilia cordata, Winterlinde
Fraxinus excelsior, Esche
Prunus avium, Süßkirsche
Prunus avium, Vogelkirsche
Juglans regia, Walnuss

Hochstämme von Apfel, Birne und Süßkirsche.

6.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

7. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

7.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Die äußere Fertigstellung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

8. DACHGESTALTUNG, DACHNEIGUNG, DACHFORM
LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

8.1 Für die Dachdeckung ist rotes oder ziegelrotes Material zu verwenden.

8.2 Die Dachneigung ist im allgemeinen Wohngebiet auf 30 - 45 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch ein Flachdach (FD) zulässig.

8.3 Die Garagen sind mit ihrer Dachform an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.

9. EINFRIEDIGUNGEN

9.1 Einfriedigungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Flächen in Form von geschnittenen Hecken ordentlich Zäunen aus natürlichen Materialien bis zu einer Höhe von max. 1,00 m festgesetzt.

10. WERBEANLAGEN
LBO § 74 Absatz 1 Nr. 2

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

11. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
LBO § 75

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

TEIL III: NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

12. FUNDE, DENKMALSCHUTZ, ALTABLAGERUNGEN, BODENSCHUTZ, SCHUTZGEBIETE

12.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundstätten entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz ist der Fundort bis zum Ablauf der Frist in unveränderbarem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

12.2 Ablatagerungen auf den Baugrundstücken sind nicht bekannt.

12.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz sind bei den Erschließungsarbeiten und Erdarbeiten gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen und § 1 und § 2 BBodSchG.

12.4 Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet Bk "Kulbrunnen, Oberwittstadt". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 02.07.1970 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (BauGB § 2 Abs. 1) und ortsübliche Bekanntmachung	vom:	11.06.2013
	am:	20.06.2013
Als Entwurf (BauGB § 3 Abs. 2) beschlossen	am:	11.06.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 1) und der Nachbargemeinden (BauGB § 2 Abs. 2)	vom: 12.02.2014	bis: 12.03.2014
Öffentliche Auslegung (BauGB § 3 Abs. 2)	vom: 11.07.2013	bis: 11.08.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB o. § 74 LBO) des Gemeinderates		am: 18.03.2014
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach BauGB § 10 Abs. 3		am: 20.03.2014
Zur Beurkundung		am: 20.03.2014

Hart Haas, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung In der Barth" nach § 13a BauGB in Ortsteil Schillingstadt, bestehend aus:

- dem Satzungstext
- der Begründung
- dem Lageplan i. M. 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit Datum vom 11.06.2013 / 18.03.2014, gefertigt vom Ingenieurbüro Walter und Partner, Adelsheim
- der Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

entspricht dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Ahorn vom 18.03.2014.

Die gesetzlichen Vorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Ahorn, den 31. März 2014

Elmar Haas
Bürgermeister

Inkrafttreten

gem. § 10 Abs. 3 mit der öffentlichen Bekanntmachung.

Die Veröffentlichung über den Beschluss der Satzung im Gemeinderat am 18.03.2014 erfolgte am 20.03.2014 im Mitteilungsblatt Nr. 12/2014.

Die Satzung ist damit seit 20.03.2014 rechtsverbindlich.

Ahorn, den 31. März 2014

Elmar Haas
Bürgermeister

WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI
Hauptstraße 17
74743 Adelsheim
Tel. (06291) 6356-0
Fax (06291) 6356-50
Email: info@walter-und-partner.de
Homepage: www.walter-und-partner.de

97941 Tauberbischofsheim, Kreuzgarteneweg 6
74743 Adelsheim, Marktstraße 19
74080 Heilbronn, August-Mogler-Straße 1-3
66482 Teuchern, Klosterstraße 19

Projekt Nr.: 12.02.2442	Format(b/h) 1000 mm / 594 mm	Datum	Zeichen
Datei: _12242BPOBPBL_0.vdx	Planausschnitt: BP_500	B-Grundlagen	Mai 2012 TMG
Plannummer:		Vermessungsdaten	— TUD
BL 02-03		bearbeitet	Mär 2014 SK3
		konstruiert	Mär 2014 SS3
Planfolge:		ausgearbeitet	Mär 2014 SS3
1. GI0_0__0.vdx 3. PBPBL__0.vdx		geprüft	Mär 2014 EK3
2. GI0BP__0.vdx 4. BP_500.fol			

Index	Datum	Zeichen	Ersatz-Plan	Art der Änderung
A	24.07.2013	SS3	BL 02-01	Abstand Bau zu Grundstücksgrenze (4.00 m)
B	11.06.2013	SS3	BL 02-02	Leitungsrecht

Gemeinde Ahorn
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "In der Barth" im OT Schillingstadt nach §13a BauGB
- Entwurf -

Anlage: 2

Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 11.06.2013 / 18.03.2014

Kraft

Für den Gemeinderat:
Ahorn, 19. MRZ. 2014

Haas, Bürgermeister