

# BEBAUUNGSPLAN AHORN OT. SCHILLINGSTADT GEWANN: „IN DER BARTH“

M. 1:500

**WA I**  
**0,4 0,6**

**SD, WD**  
**DN 30-45°**  
**TH - 5,00 m**  
**GH - 10,00 m**

**WA II**  
**0,4 0,8**

**SD, WD**  
**DN 30-45°**  
**TH - 7,00 m**  
**GH - 11,50 m**

**WA I**  
**0,4 0,6**

**SD, WD**  
**DN 30-45°**  
**TH - 5,00 m**  
**GH - 10,00 m**



### Zeichenerklärung

<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,4		Grundflächenzahl
0,6		Geschoßflächenzahl
GH		Gebäudehöhe
TH		Traufhöhe
I; II		Zahl der Vollgeschosse

<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenzen</b>	0	offene Bauweise
	—	Baugrenze
	•••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b>	□	Sichtwinkelfläche
--	---	-------------------

<b>Grünflächen</b>	■	Öffentliche Grünfläche
	□	Zweckbestimmung
	□	Spielplatz

<b>Verkehrsflächen</b>	■	Straßenverkehrsfläche
	■	Gehweg
	■	Feldweg
	—	Straßenbegrenzungslinie
	—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
	■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	□	Zweckbestimmung:
	□	Öffentliche Parkfläche
	□	Verkehrsberuhigter Bereich

<b>Planung Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur</b>	□	Fläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
	●	Bäume
	●	Sträucher

<b>Leistungsrechte</b>	—	Leistungsrecht zu Gunsten der Gemeinde (Wasserversorgung und Kanal)
------------------------	---	---

<b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	—	Aufschüttungen
	—	Abgrabungen

<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	—	Geltungsbereichsgrenze
--	---	------------------------

<b>Sonstige Festsetzungen</b>	SD	Satteldach
	WD	Walmdach
	DN 30-45°	Dachneigung 30 - 45 Grad
	F.B.N.	Flurstücknummer
	B.P.N.	Bauplatznummer
	—	Höhenschichtlinie (in u.N.N.)
	—	bestehende Grenzen
	—	geplante Grenzen
	—	Hohenkote (in u.N.N.)

### Füllschema der Nutzungsschablone

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	Traufhöhe
	Gebäudehöhe

### Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 mit der Änderung vom 23.01.1994  
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 921)  
- die Planzeichenverordnung (Planz.V.) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 883)  
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 67)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BaunVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)
 

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BaunVO) aufgeführten Betriebe des Behebungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

siehe Einscrieb im Plan
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2, 4 BaunVO)
    - offene Bauweise
 

in der offenen Bauweise sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 Abs. 1 BaunVO)
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BaunVO)
 

siehe Einscrieb im Plan. Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das vorhandene Gelände, das an das Gebäude an der tiefsten Stelle angrenzt.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 12 und § 21 a BaunVO)
 

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.
  - Garagen (§ 12 Abs. 6 BaunVO)
 

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BaunVO)
 

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Oberflächenbefestigungen von öffentlichen Parkplätzen mit Zufahrten und privaten Stellplätzen, Grundstückszufahren und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Davon ausgenommen sind Hauszufahrten bis 1,50 m Breite zwischen Grundstücksgrenze und Hauseingang.
  - In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürlichen Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
  - Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
  - Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
  - Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenschG gewährleisten.

- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Leistungsrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn für Kanalisation und Wasserversorgung.
- Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Im Plangebiet sind zur Außen-/Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet.

- Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Pro 300 m<sup>2</sup> muß ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzliste als Hochstamm gepflanzt und unterhalten werden.

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Acer campestre, Feldahorn  
Quercus robur, Stieleiche  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Ulmus minor, Feldulme  
Sorbus torminalis, Elsbeere  
Salix caprea, Salweide  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Malus sylvestris, Holzapfel  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Corylus avellana, Hasel  
Crataegus monogyna, Weidorn  
Prunus spinosa, Schlehe  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Rosa canina, Hundrose  
Cornus sanguinea, Koter Hartriegel  
Viburnum lantana, gewöhnlicher Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Acer platanoides, Spitzahorn  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
Tilia cordata, Winterlinde  
Fraxinus excelsior, Esche  
Betula pendula, Birke  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Juglans regia, Walnuß  
Obsthoestämme von Apfel, Birne und Subkirsche

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Außengestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Die äußere Farbgestaltung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
- Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 

Für die Dachdeckung ist rotes oder rotbraunes Material zu verwenden.
- Dachneigung
 

Die Dachneigung ist im allgemeinen Wohngebiet auf 30 - 45 Grad festgesetzt.
- Dachform
 

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

Einfriedigungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Flächen in Form von geschichtenen Hecken oder / und Zäunen aus natürlichen Materialien bis zu einer Höhe von max. 1,0 m festgesetzt.
- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
 

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

### 4. Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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 § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- Alttablagerungen auf den Baugrundstücken sind nicht bekannt.
- Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB L 16 (1991) S. 434).
- Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B "Kufenbrunnen Oberwiltstadt". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 02.07.1970 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am 28.11.1994  
 Amtliche Bekanntmachung am 01. Dezember 1994  
 Öffentliche Auslegung vom 29. Aug. 1995 bis 21. Sept. 1995  
 Ortsübliche Bekanntmachungen am 16. Aug. 1995  
 Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat am 12. Febr. 1996  
 Bekanntmachungen (§ 12 BauGB) am 21. Nov. 1996  
 Inkrafttreten am 21. Nov. 1996

## BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE AHORN OT. SCHILLINGSTADT GEWANN: „IN DER BARTH“

SCHRIFTLICHE UND  
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN  
M. 1:500

AUSGERTIGT:  
AHORN, DEN 08. Nov. 1996

2  
PASSUNG VOM 6.07.1996

ING.-BÜRO KONRAD SACK  
& PARTNER  
ADLERSHIMMEL  
TEL. 06291/41006

Bürgermeister