BEBAUUNGSPLAN "SCHUSTERÄCKER II" IN EUBIGHEIM

- PLANZEICHNUNG M 1 : 500 (TEIL A) -

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - § 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl GRZ (Höchstwert)

(0,7) — Geschossflächenzahl GFZ (Höchstwert)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert): hier 2 Vollgeschosse

$FH_{max.}$ = 10,00 m — Firsthöhe max. 10,00 m bei Gebäuden mit (versetztem) Satteldach, Walmdach oder Pultdach

$TH_{max.}$ = 6,50 m — Traufhöhe max. 6,50 m bei Gebäuden mit (versetztem) Satteldach, Walmdach oder Pultdach

$GH_{max.}$ = 7,00 m — Gebäudehöhe max. 7,00 m bei Gebäuden mit Flachdach

DACHGESTALTUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD — Satteldach bzw. im First versetztes Satteldach

WD — Walmdach

PD — Pultdach

FD — Flachdach

bis 40° — Dachneigung bis maximal 40°

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

EFH 345,20 — festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhe über NN (Normal - Null)

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Angabe der geplanten Höhe über NN (Normal - Null)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fussweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Parkplatz

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen b = 5,0 m

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 14 BauGB)

Flächen für die Abfallbeseitigung, hier: Abfallsammelstelle für Hausmüllbehälter

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot, d.h. Fläche zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen und -sträuchern

Pflanzgebot: standortgerechter heimischer Einzelbaum / Laubbaum 2. Ordnung

LEITUNGSRECHT / GRABENRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR / GR — Flächen mit Leitungsrecht (LR) / Grabenrecht (GR) zugunsten der Gemeinde Ahorn

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ableitung des Niederschlagswassers mit Teilversickerung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II FH_{max} = 10,00 m TH_{max} = 6,50 m GH_{max} = 7,00 m
0,3	(0,7)
ED	SD, WD, PD, FD bis 40°

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Firsthöhe max. Traufhöhe max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

LEGENDE (ohne Festsetzungscharakter)

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

346 — Bestehende Höhenlinie

Grundstück 3 / A = 840 m² — Grundstücksbezeichnung mit Angabe der Grundstücksgröße

4128 — Bestehende Flurstücksnummer

Bestehendes Gebäude

Geplante Sträucher

unterirdische Leitung, hier: Wasserversorgung
(nachrichtlich aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg - Ahorn übernommen → wird im Zuge der Bauausführung umverlegt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schusteräcker II" in Ahorn wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,3 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit maximal 0,7 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach, mit versetztem Satteldach, mit Walmdach oder mit Pultdach max. 10,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bei Sattel- und Walmdächer bzw. bis zum höchsten Punkt bei versetzten Satteldächern und Pultdächern.

Die Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach max. 7,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach.

Die Traufhöhe darf max. 6,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut.

4. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist in der Planzeichnung als Höhe über NN (Normal-Null) für das jeweilige Grundstück festgesetzt. Diese Regelung bezieht sich auf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Von der festgesetzten EFH kann maximal +50 cm / -30 cm abgewichen werden.

Bei einem versetzten Erdgeschoss ist die festgesetzte EFH für die niedrigere Ebene relevant.

5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (siehe Planeinschrieb).

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind in den Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und in den Doppelhäusern je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Vor Garagen muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5 m Länge eingehalten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann der Stauraum auf 3 m Länge reduziert werden, sofern die Garagen mit einer automatischen Türöffnung versehen werden.

Mit Carports ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze der Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 m³ sind, ausgehend von der Erschließungsstraße, nur in der rückwärtigen Grundstückshälfte innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der mit Pflanzgebot oder mit Leitung- / Grabenrecht festgelegten Flächen (siehe Planeinschrieb) sind Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

8. LEITUNGSRECHT / GRABENRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit LR oder GR belasteten Flächen sind mit einem Leitungs- oder Grabenrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn zu belasten. Sofern die Leitungs- und Grabenrechte nicht im privaten Grünstreifen liegen, dürfen diese pro Grundstück durch maximal eine Grundstückszufahrt auf eine Länge von max. 6,00 m überbaut werden (Verdolung).

Ansonsten ist jegliche Überbauung unzulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

10. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERHAUSHALTES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den festgesetzten Flächen wird das Niederschlagswasser aus den Dachflächen über Gräben, Mulden und vereinzelt Kanälen abgeleitet bzw. teilweise einer Versickerung zugeführt.

11. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot PG1:

Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind heimische Sträucher und Kleinbäume sowie Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzgebot PG2:

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist je Grundstück mindestens ein heimischer Baum (Laubbäume 2. Ordnung oder Hochstamm - Obstbaum) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall / Verlust ist Ersatz zu pflanzen.

Pflanzgebot PG3:

An den öffentlichen Parkplätzen in der Erschließungsstraße sind heimische Laubbäume 2. Ordnung gem. Planeinschrieb anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall / Verlust ist Ersatz zu pflanzen.

Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation im Geltungsbereich:

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Vogelkirsche

Betula pendula (Hängebirke) kann ebenfalls verwendet werden.

Kleinbäume und Sträucher:

Acer spec.	- Ahorn, kleinere Arten	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster		

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Satzung bzw. im Innenbereich nach der Überbauung / Versiegelung der Flächen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Nadelgehölze, Formschnitte und Kugelformen sind im Rahmen der Pflanzgebote nicht zulässig. Wenn nicht anders beschrieben, sind die Gehölze entlang der Außengrenzen in 2 Reihen im Abstand von maximal 1,5 m (Abstand der Sträucher in der Reihe und Abstand der Reihen) zu pflanzen.

Je Privatgrundstück im Geltungsbereich ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall / Verlust ist Ersatz zu pflanzen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind bei Anpflanzungen zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- FORTSETZUNG -

12. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.1 Beschränkung des Baufeldes und der Bauzeiten

Baustelleneinrichtung und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen sind auf den Geltungsbereich zu beschränken. Zusätzliche Flächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Nächtliche Baumaßnahmen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

A.2 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche

Entfernen der Bodenvegetation und Abschieben des Oberbodens dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel (März bis September) erfolgen. Bei Räumung des Baufeldes zu anderen Zeiten muss die Belegung durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.

A.3 Beleuchtung und Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur energiesparende Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. (geringer Farbanteil im Lichtspektrum). Geeignet sind z. B. Natriumdampflampen oder LED´s mit Farbtemperaturen bis 3.000 K. Die Abstrahlung der Leuchten ist nach unten auszurichten.

Spiegelnde Materialien dürfen bei der Außengestaltung der Gebäude nicht verwendet werden. An Gebäuden mit großen Fenstern oder Glasfronten müssen Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können (z. B. Anbringen von Gardinen, Aufstellen von Grünpflanzen o. ä. hinter den Scheiben, nach außen verspiegeltes Glas).

13. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Betroffene Gewässer: Südlich des Planbereichs verläuft entlang der Grenze des Planbereichs der Masseldorngraben (Gewässer II. Ordnung). Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 Meter breit. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen verboten
(§ 29 Abs. 3 Ziff. 2 WG); der Gewässerrandstreifen ist von einer Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

14. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dient als Abfallsammelstelle für Müllbehälter. Diese Behälter sind an der gekennzeichneten Stelle gesammelt zur Abholung bereitzustellen.

15. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen im Planbereich ist unzulässig.

16. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

17. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS
(§ 126 BauGB)

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. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

18. ZUORDNUNG EXTERNER AUSGLEICHS- BZW. ERSATZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Dem Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wie folgt verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ersatzmaßnahme 1 - Fl.St.Nr. 932, Gemarkung Eubigheim:
Umwandlung von 450 m² Ackerland in extensives Grünland, Pflanzung einer Obstbaumreihe (Hochstamm, alte Sorte).

Ersatzmaßnahme 2 - Fl.St.Nrn. 4265 und 4266, Gemarkung Eubigheim:
Die Grundstücke stellen momentan Fettwiesen dar. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln / Pestiziden behandelt.

Ersatzmaßnahme 3 - Fl.St. Nrn. 3369 und 4233 , Gemarkung Eubigheim:
Oberbodenauftrag d = 20 cm auf Ackerfläche auf eine Fläche von 1.200 m².

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schusteräcker II" in Ahorn werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. DÄCHER
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf maximal 40° festgelegt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder mit derselben Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zu errichten.

Dacheindeckungen in grellen Farbtönen (z.B. Blau, Grün) sind nicht zulässig. Metalleindeckungen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind nur in dachparalleler Ausführung zulässig.

Hinweis: Bei dachparalleler Ausführung der Solaranlage werden die PV - Module / Kollektoren mit dem gleichen Neigungswinkel aufgebracht, wie ihn das Dach selbst aufweist, d. h. parallel zur Dachfläche.

2. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Pro Gebäudeseite sind zulässig:

- eine Dachgaube mit einer max. Breite von höchstens 1/3 der Trauflänge, gemessen am Fußpunkt der Gaube.
- zwei Dachgauben mit einer max. Breite von je 2,50 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube, betragen.

Der Abstand zwischen Fußpunkt der Gaube und Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,50 m von der Giebelseite und min. 0,80 m von der Traufe betragen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

4. ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. eine Antenne / Parabolantenne zulässig.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen haben bis spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind bei der Anpflanzung zu beachten.

6. STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFAHRTEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z. B. Pflaster mit Versickerungsfugen, Rasenpflaster, Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren).

7. EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen in offener Form (einfacher Metall- oder Drahtzaun, Holzlattenzaun) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- FORTSETZUNG -

Sichtschutzzäune als geschlossene Einfriedung zwischen den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2 m über dem Gelände und in der Summe auf einer Länge von max. 5 m zugelassen.

Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des Straßenraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

8. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind für eine Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze und für zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Jeder, derauf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte, sofern der Aushub keine Schadstoffe enthält. Das natürliche Geländeprofil sollte möglichst unverändert bleiben.

Der humose, unbelastete Oberboden ist getrennt vom Unterboden auszubauen und schonend zu behandeln. Wird der Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. als Miete mit einer Schütthöhe von max. 1,50 Meter bei feinkörnigem Boden mit Pflanzresten, Schutz der Miete vor Vernässung und Staunässe).

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

3. ALTLASTEN

Im Plangebiet sind dem Landratsamt bisher keine altlastverdächtigen Flächen, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. (Stellungnahme Landratsamt vom 04.06.2013)

4. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

5. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANBEREICHS

Entwässerung

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers (Schmutzwasser) und des oberflächig anfallenden Niederschlagswassers aus den öffentlichen Straßenflächen erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz südwestlich des Planbereichs. Das Abwasser des Schmutzsystems wird der Kläranlage von Ahorn zugeführt.

Das oberflächig anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen wird über Gräben und vereinzelt auch Kanäle dem best. Ableitungsgraben westlich des Plangebiets zugeführt. Dieser Ableitungsgraben wurde bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets "Schusteräcker" angelegt.

Generell ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Gemäß DIN 1986-100 bzw. EN 12056 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle (siehe auch Abwassersatzung der Gemeinde Ahorn).

Zisternen

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 ausgeführt werden.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 Abs. 1 TrinkwV 2001).

Wasserversorgung

Die in Eubigheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Ahorn und ist somit sichergestellt.

Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

6. ENERGIEGEWINNUNG

Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist. Wir empfehlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

7. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z. B. Öltanks im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

8. DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

9. HINTERPFLANZUNG EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen als Metall- und Maschendrahtzaun sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

10. HAUSGARTENGESTALTUNG

Hinsichtlich der Gestaltung der Hausgärten sollten zumindest die Randbereiche naturbetont gestaltet werden. Damit können Teilbereiche der Gärten der heimischen Tierwelt, auch der gefährdeten Arten, als Lebensraum zur Verfügung gestellt werden.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind bei Anpflanzungen zu beachten.

PLANGRUNDLAGE

- ALKIS-Daten Stand März 2014 (übergeben durch die Gemeinde Ahorn am 14.04.2014)
- Geländevermessung vom 11.09.2014 durch die *ibu* - GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch BauGB**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung BauNVO**

  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- **Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO**

  in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

- **Planzeichenverordnung PlanZV**

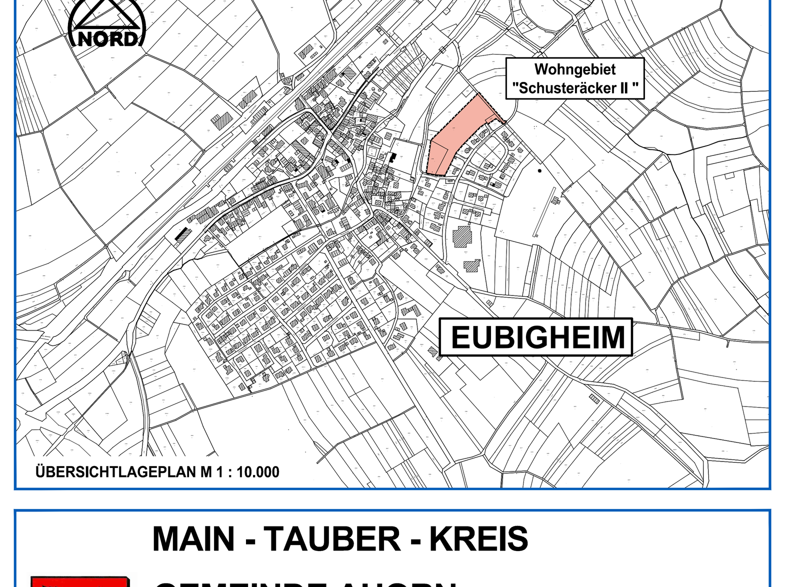
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	am: 18.12.2012
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 4/2013	am: 24.01.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.05. bis 30.05.2013
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt 18/2013	am: 02.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 30.04. bis 29.05.2013
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am: 11.06.2013
Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.06. bis 24.07.2017
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt	am: 14.06.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.06. bis 21.07.2017
Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat	am: 26.09.2017
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am:
Inkrafttreten	am:

Ahorn, den

Bürgermeister Elmar Haas



ÜBERSICHTLAGEPLAN M 1 : 10.000

MAIN - TAUBER - KREIS

GEMEINDE AHORN

BEBAUUNGSPLAN "SCHUSTERÄCKER II" IN EUBIGHEIM

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fertigung
Bearbeitet	Feb.2013-Aug.2017	Gö	176.010	
Gezeichnet	Feb.2013-Aug.2017	Li	Zeichnungs-Nr. 176010.110	Maßstab 1 : 500
Datum	26.09.2017	Gö		

ibu - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim — Untere Torstraße 21 — Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70 — eMail: info@ibu-gmbh.com
76199 Karlsruhe — Fischerstraße 3 — Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20 — eMail: kontakt@ibu-ka.de