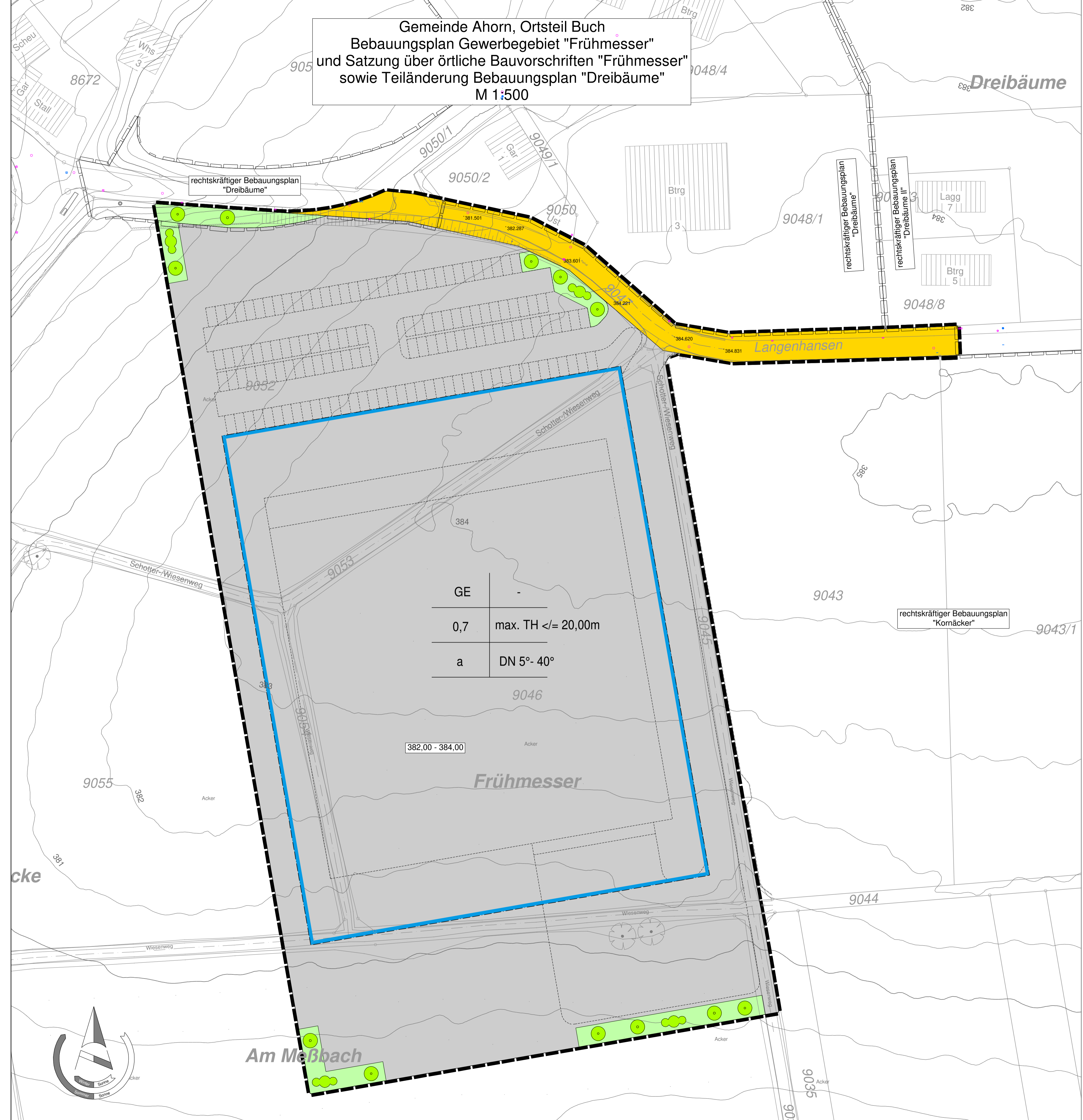


Gemeinde Ahorn, Ortsteil Buch
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Frühmesser"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Frühmesser"
sowie Teiländerung Bauvorschriften "Dreibäume"
M 1:500



GEMEINDE AHORN, OT BUCH
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Frühmesser"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Frühmesser"

PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet	§ 9 BauAVO
----	---------------	------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauAVO
TH	Traufhöhe	§ 18 BauAVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

a	abweichende Bauweise	§ 22 BauAVO
Baugrene	Baugrene	§ 23 BauAVO
EFH = 382,00	Höhe Engeschossfußboden Hauptgebäude	§ 18 Abs. 1 BauAVO

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

	Gepflante Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume gepflanzt, unauffälligkeit	
	Sträucher gepflanzt, unauffälligkeit	
	Pflanzgebietsfläche 1	

FLÄCHEN FÜR GRÜNFLÄCHEN

	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	-------------------	-------------------------

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

	Grenze des Plangebiet "Frühmesser"	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grundstücksgrenzen, nicht nachrichtlich	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - BAUNUTZUNGSORDNUNG (BAUNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2011 (GBl. S. 397)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 23, S. 412)
 - PLANZEICHENERORDNUNG (PLANVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1857)
 - BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
 - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
 - GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPrüfG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 30)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
 - GEMEINDEORDNUNG (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BzG. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (BzG. I S. 99) m. W. v. 11.03.2017

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

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

1.1 Von den im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Abwägen für technische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergügungsstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.1 Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Planung im Bebauungsplan. Baugruppen ist die jeweilige Engeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude bezogen auf Normalhöhen (NH) im Bebauungsplan. Die Traufhöhe darf im GE max. 5,00 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

2.2 Die Traufhöhe wird von der im Plan eingetragenen fertigen Engeschossfußbodenhöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachmitte gemessen. Die Traufhöhe wird von der Traufhöhe bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. Außenwände darf die Differenzhöhe TH-FH bei Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 25,00 m überschritten werden.

2.3 Abweichungen von der EFH (und damit auch des Baugruppen) sind maximal um 10 cm nach oben und max. 50 cm nach unten zulässig (siehe Plananlage).

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

3.1 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauAVO

3.2 Unbedachte und überdachte Stellplätze und Garagen sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachmitte mind. 1,50 m bzw. den Eckplätzen mind. 2,00 m beträgt.

3.3 Der Abstand von Neubaugruppen zur öffentlichen Verkehrsfläche soll mind. 5,00m betragen.

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

3.5 Die Gebäude sind mit ihren Gebäudelinien und Frischleitungen parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen anzuordnen.

3.6 Abweichende Bauweise:
Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen. § 22 Abs. 4 BauAVO

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

4.1 Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
Die der Versorgung der Baugruppe mit Elektrizität, 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 fernwärmetechnische Anlagen. § 14 BauAVO

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

5.1 Grundsätzlich ist pro 1000 m² Grundstückfläche 1 Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.2 PFI: Pflanzgebietsfläche 1
In den davon betroffenen Grundstückflächen ist mind. 1 Laubbaum je 100 m² Pflanzgebietsfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.3 Die davon betroffenen Grundstückflächen sind mit den wachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.4 Die Pflanzen innerhalb der Pflanzgebietsflächen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintrag in den Nachschlüssel durchzuführen.
Die Pflanzgebietsflächen können bei gleichwertigen Ersatz und möglicher Fläche innerhalb des betroffenen Grundstückes verschoben werden.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS UND ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 28 BauGB und § 12 Abs. 1 S. 1

6.1 Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und elektrische Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Erschließung zu dulden.

6.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückslücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von bis zu 20 cm erforderlich und ohne Erschließung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

6.2 Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die angrenzenden Grundstückslücken hergestellt und werden zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privatbesitz.

7. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Pflanzenstrahler) mit einem UV-A-Anteil, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

7.2 Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenresistenten Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenleuchtungen sind auf das unbedeutendste erdberührende Maß zu beschränken. Freileuchte Außenleuchtungen sind unzulässig.

7.3 Je nach Höhe der Entleerungsanlage kann eine Entleerung im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden, sodass eine Hebeanlage vorzuziehen ist.

8. HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERSETZUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14 BauGB

8.1 Mulde / Transparenzgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unterirdischen Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.

8.2 Die Mulden / Transparenzgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfluten können durch verrohrte Teilstücke oder überflutbare Mulden von max. 10 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstückes hergestellt werden.

8.3 Auf der privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserentwässerung ohne Zwangsunterleitung und für Dränagen.

8.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu erhalten, dass der Wasserfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abfluss-Hindernissen frei zu halten, überbauen und verfallen ist unzulässig.

TEIL II: ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

9. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

9.1 Unbeschichte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen die potentiell Schmutzablagerungen verursachen, sind zur Vermeidung unzulässiger Schmutzablagerungen des Grundwassers nicht zulässig, ebenso reflektierende Materialien.

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

9.3 Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialen, Wandöffnungen oder Gebäudeverkleidungen als einer Größe von 200 m² geschlossener Außenwandfläche zu gestalten.

9.4 Unbeschichte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

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

10.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Gassen und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
a) Unbeschichte Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
c) Im Untergrund aufzuführendes Grund-, Hang- oder Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

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

11.1 DN 5° - 40°
Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden wird auf 5° - 40° festgesetzt. Versetzte Dachflächen bis 1,50 m Höhenunterschied am First werden allgemein zugelassen.

11.2 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune und grau bis anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
Die Verwendung von unersiegelten Zink- und Kupferdachdeckungen wird nicht zugelassen.

12. ENFRIEDUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

12.1 Nicht transparente Einfriedungen ersicht. Sichtwänden dürfen entlang der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Transparente Einfriedungen wie z.B. Gitterzäune werden bis 2,00 m Höhe zugelassen.
Natursteine dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen.

12.2 Entlang von öffentlichen Fußwegen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

13. WERBEANLAGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

13.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstückflächen zulässig. Werbeanlagen mit Werbestandern oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf eine maximal zulässige Höhe von 20 m über EFH nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzustimmen, dass die Leuchtwirkung auf auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird.

14. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
§ 95 LBO

14.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

15. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

15.1 Bodenschutz:
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von leeren Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist lufttrocken, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mulden vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schutzfläche bei leistungsfähigen Boden mit Pflanzresten maximal 1,5 m, Schutz vor Verwehung und Staubbildung).
Entsprechendes gilt für Ansoberfläche, Lagerflächen und Flächen der Baustellenreinigung. Bodenverdrängungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur zu erhalten und nachträglichen Veränderungen zu schützen. Entstehende Bodenverdrängungen sind nach Abschluss der Baustätigkeiten aufzufüllen.

15.2 Zutüpfel Funde:
Wer Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzrechtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Darüber gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

15.3 Grundwasserfreilegungen:
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

15.4 Emissionen durch Landwirtschaft:
Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Staub, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 90f BOD nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinnehmbar.

15.5 Abstand zur Wirtschaftsweg:
Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, wird entgegen Ziffer 11.3 in § 90f BOD nicht ein Mindestabstand von 1,00 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,50 m gegenüber angrenzenden Fußwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

15.6 Nachbarnrecht bei Bepflanzungen:
Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, sind bei Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 27.02.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 29.03.2018
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 u. v. § 74 Abs. 7 BauGB)	am
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

Ausfertigungsort:
Der hier vorliegende Bebauungsplan "Frühmesser", Gemeinde Ahorn, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit schriftlichen und textlichen Festsetzungen, Datum: gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS- UND ARCHITECTURBÜRO, bestehend aus den Beauftragten, Datum: gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS- UND ARCHITECTURBÜRO, entsprechend dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Ahorn vom ...

Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerk).

Zur Beurkundung: Ahorn, den ...
Haas, Bürgermeister

WALTER + PARTNER GbR
BERATUNGS- UND ARCHITECTURBÜRO
 Markstraße 19
 74740 Adelshelm
 Tel.: 06291 6206-0
 Fax: 06291 6206-50
 Homepage: www.walter-and-partner.de

79741 Tauberscheidheim, Johannes-Kapler-Straße 1
 74740 Adelshelm, Marktstraße 19
 74080 Heilbronn, Neckargartacher Straße 90
 06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 18/02/2944
 Datum: ...22944_01_BP_GBRPL_0
 Formathöhe: 1320 mm / 594 mm
 Planauschnitt: BL 500
 Formathöhe: 1320 mm / 594 mm

Plannummer: **BL 02-01**

Verarbeitungsdatum	Verarbeitet durch	Geprüft durch	Zeichen
beurteilt	Aug 2019	EKS	
konstruiert	Aug 2019	EKS	
ausgearbeitet	Aug 2019	SSS	
geprüft	Aug 2019	CSB	

Gemeinde Ahorn
 Bebauungsplan
 Gewerbegebiet "Frühmesser"
 und Satzung über örtliche
 Bauvorschriften sowie Teiländerung
 Bauvorschriften "Dreibäume"

Anlage: **2**
 Maßstab: **1:500**

Entwurf: ...

Lageplan

Aufgestellt: Adelshelm, 06.10.2019
 Für den Vorhabenträger: Ahorn.
 Haas, Bürgermeister