ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I/II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,5/0,7 — Geschoßflächenzahl
- O — offene Bauweise
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Feldweg — nicht auszubauender Weg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- P — Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umspannanlage
- privates Grün
- Anpflanzen von Bäumen
- Aufschüttungen
- Lärmschutzanlage – außerhalb des Plangebietes durch Baulast gesichert
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung
- Freizuhaltende Sichtdreiecke
- 336.00 — Höhenlinie
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß des BauGB und der BauNVO

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr.3–5 BauNVO sind unzulässig.

(§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

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

2.1 siehe Einschrieb im Plan

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) und (3) und § 18 (1) BauNVO)
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

2.2.1 Die Traufhöhen (siehe Schnitt 1–1) werden festgesetzt für alle Wohngebäude
- bei einem Geschoß TH = 4,00m
- bei zwei Geschossen TH = 6,50m

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) Nr.2 und § 20 (1) BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan.

3. BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 siehe Einschrieb im Plan.

3.2 Gem. § 22 (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan.

5. HÖHENLAGE DER GEBAUDE
(§ 9 (1) und (2) BauGB)

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,60m über dem jeweils talseits am Gebäude anschließenden natürlichen Gelände festgelegt.
(siehe Schnitt 1–1 Anlage 2)

5.2 Alle Höhen werden gemessen von der talseits vorhandenen Geländeoberfläche in Gebäudemitte bis zur EFH (siehe auch Schnitt 1–1 Anlage 2).

5.3 Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

5.4 In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen des Bauantrages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländes darzustellen.

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12, § 21a BauNVO)

6.1 Garagen sind innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, mit einem Satteldach zu versehen.

6.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00m einzuhalten.

7. NEBENANLAGEN
(§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude bzw. der Garage errichtet werden und sind bis zu einem Volumen von 40m³ zulässig.

8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,7m über der Fahrbahn von baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen etc.) Bepflanzungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

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

9.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

9.2 Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

10. PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB

10.1 Die nicht bebaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen. Hierbei ist bei der Pflanzenwahl auf die Gehölzpflanzliste für den Main–Tauber–Kreis aus dem Jahre 1993 zurückzugreifen.

10.1.1 Je Grundstück ist mind. 1 großkroniger einheimischer Laubbaum zupflanzen.

10.1.2 Die den jeweiligen Grundstücken zugeschlagenen Anteile des 5,00m breiten Grünstreifens sind entsprechend den Empfehlungen der Gehölzpflanzliste des Main–Tauber–Kreises zu bepflanzen und zu unterhalten. Hierbei ist Rücksicht auf die potentiell natürliche Vegetation zu nehmen.

10.2 Auf den in der Planbezeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische, großkronige Laubbäume entsprechend den Empfehlungen der Gehölzpflanzliste des Main–Tauber–Kreises zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zum Schutz der Nachtinsekten und um die Lichtbelastung möglichst gering zu halten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV–armen, insekten–freundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf–lampen). Die Lampen sind in möglichst geringer Höhe zu installieren.

HINWEISE

1. TEILVERSIEGELUNG

Private Abstellflächen und Zufahrten sollen mit einer Teilversiegelung befestigt werden, um die Bodenfunktion nach § 1 des Bodenschutzgesetzes soweit wie möglich zu erhalten.

2. FUND VON KULTURDENKMALEN (§ 20 DSchG)

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. 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 sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO v. Baden–Württemberg v. 08.08.1995, GBL S. 617

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

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

1.2 Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen wie Sand–, Erd– oder Ockerfarbtönen erfolgen.

1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine asbesthaltigen Materialien verwendet werden.

1.4 Nebenanlagen sind nur in Holz– (zimmermannsmäßiger Konstruktion) und Massivbauweise zugelassen.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1 Wohnungsgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Sattel– oder Walmdach zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Wohngebäude 28° – 40°

2.2.2 Garage wie Wohngebäude

2.2.3 Nebenanlage wie Wohngebäude

3. DACHGESTALTUNG
(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

3.1 Es dürfen nur naturrote und rot bis rotbraune Dachziegel verwendet werden.

3.2 Gauben dürfen max. 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis zu 3 Gauben zugelassen.

3.3 Giebelgaupe / Schleppgaupe

Es sind Giebel– und Schleppgaupen zugelassen. Der Einschnitt des Daches der Schleppgaupe muß mind. 1.00m senkrecht, der Einschnitt des Daches der Giebelgaupe muß mind. 0.50m senkrecht unter der Hauptdachfirstlinie liegen.

Die Dachneigung der Giebelgaupe muß die Neigung des Hauptdaches haben. Die Dachneigung der Schleppgaupe muß mind. 25° betragen. Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1.30m sein.

4. ANTENNEN
(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Sobald ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außen–antennen unzulässig.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

5.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteine/Rasenpflaster zu versehen.

6. Anzahl der Stellplätze
(§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

7. EINFRIEDUNGEN
(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

7.1 Als Einfriedungen sind nur Draht– oder Holzzäune, Hecken sowie Mauern zugelassen. Die Höhe der Mauern dürfen max. 0.50m, die Höhe der Holzzäune max. 1.20m und die Höhe der Drahtzäune max. 1.20m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1.20m nicht überschreiten.

7.2 Grundstücksein–friedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hin müssen einen Abstand von 0.50m zur Grundstücksgrenze einhalten.

8. GELÄNDEGESTALTUNG
(§ 74 (3) Nr.1 LBO)

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände bzw. Nachbargrundstück ist übergangslos herzustellen.

9. ORDUNGSWIDRIGKEITEN
(§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt.

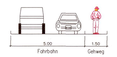
AHORN – EUBIGHEIM
"SCHUSTERSÄCKER"
BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 500

Straßenquerschnitte

Schnitt A–A

Planstraße A



Planstraße B

WA 1	
0,3	0,5
I	O
SD/WD	

WA 2	
0,3	0,7
II	O
SD/WD	

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der Sitzung am 25.März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.März 1995 ortsüblich bekannt gemacht (§8 (2) BauGB).

Gemeinde Ahorn, den 06. Februar 1996

Die Beteiligung der Bürger wurde am 6.April 1995 durch Auslegungs–versammlung durchgeführt (§3 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Ahorn, den 06. Februar 1996

Der Planentwurf vom 6.April 1995 in der Fassung vom 10.August 1995 mit Begründung sowie Beiplänen vom 26.August 1995 und 28.September 1995 ausgelegen (§3 Abs.2 BauGB).

Gemeinde Ahorn, den 06. Februar 1996

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am 12.Februar 1996 den Auslegungs–plan vom 06.Mai 1995 in der Fassung vom 06.Februar 1996 zur Satzung be–schlossen (§10 BauGB).

Gemeinde Ahorn, den 12.Februar 1996

Dem Landratsamt Main – Tauber – Kreis am 26.07.1996 zur Genehmigung vorgelegt.
Genehmigung erteilt durch Verfügung vom 24. 10. 1996
Ausgefertigt
Ahorn, den 08. November 1996
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21. Nov. 1996 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§12 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen.

(§44 Abs.5 und §215 Abs.2 BauGB)

Gemeinde Ahorn, den 02. Dez. 1996
Bürgermeister

DIPL.–ING. HEINRICH HOHLWEGLER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

97941 Tauberbischofsheim, Hauptstraße 58, Telefon (09341) 9871-0, Telefax (09341) 987155
98599 Freiberg/Sachsen, Kantorstraße 74823 Neckarsulm, Am Sprott 3, Telefon (07131) 36540, Telefax (07131) 365455
97070 Würzburg, Eisenbahnstraße 43, Telefon (0931) 35421-0, Telefax (0931) 35421-55

Projekt:	Ahorn – Eubigheim Wohngebiet "Schustersäcker" Bebauungsplan				
Bauherr:	Gemeinde Ahorn				
	Datum	Name	Gezeichnet	Datum	Name
Bearbeitet:	Aug. 1995	Pz		Okt. 1994	Hw/Wa/Lk
Gezeichnet:	Aug. 1995	CAD/App		Mai 1995	Hw/Wa/Lk
Geprüft:				Aug. 1995	Hw/Wa/Lk/Pz
				Okt. 1995	Hw/Wa/Lk/Pz
				Dez. 1995	Hw/Wa/Lk

Für den Auftraggeber: Ahorn, 12. Feb. 1996

Für den Auftragnehmer: Ort: Tauberbischofsheim, Datum: 06.02.1996

Bebauungsplan mit Textteil	Format: 164/65	Fertigung:	
	Maßstab: 1:500	Anlage: 1	
	Projekt Nr.: 001.82	Zeichnung Nr.: 100	

Tabblatt: 21.22.20