



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- BAULICHE NUTZUNG**
- GE** Gewerbegebiet
  - GEI** Gewerbegebiet mit Einschränkungen
  - 0,6; 0,8; 1,2** Grundflächenzahl
  - 1,2; 1,6** Geschossflächenzahl, Höchstmaß
  - GH** Gebäudehöhe, Höchstmaß
  - TH** Traufhöhe, Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse

- BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZEN**
- 0** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Gebäudeausrichtungen

- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
- Schwärzfläche
  - Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Feldweg
  - Straßengrenzlinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- PLANTINGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLANZUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
  - Bläue
  - Sträucher
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - Wasserleitung, Kanalisation, Unterdocht
  - Stromkabel 20 KV

- LEITUNGSRECHTE**
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn und der EYS-AG
  - Geltungsbereichsgrenze
  - Sonstige Planzeichen
  - Abstandslinie der Gebäude von der B 292
  - Höhenlinien in 0,5 m
  - Höhenlinie 0K Fahrspur in 0,5 m

- SD PD WD**
- SD** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - PD** Pultdach
  - FD** Flachdach
  - SHD** Steildach
  - Flurstück-Nummer z.B.
  - bestehende Grenze
  - gestrichelte Grenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gewerbegebiete Gansacker I und II

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Höhenlinien in 0,5 m
  - Höhenlinie 0K Fahrspur in 0,5 m
  - SD** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - PD** Pultdach
  - FD** Flachdach
  - SHD** Steildach
  - Flurstück-Nummer z.B.
  - bestehende Grenze
  - gestrichelte Grenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gewerbegebiete Gansacker I und II

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	
GEBAÜDHÖHE/TRAUFHÖHE	DACHFORM

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 mit der Änderung vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 34.84)
- die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 12)
- die Planzonierungsverordnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (GGBl. I S. 68)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.09.95 (GBl. S. 67)

In Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planischen folgende festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 111 Gewerbegebiet mit Einschränkungen

- 1. Betriebe mit Immissionsquellen, die Luftverunreinigungen durch Gerüche, Abgase und Stäube erzeugen können und deshalb einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.**
- 1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallverarbeitendes in Gebäuden
  - 2. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der Holz- und Verarbeitendes in Gebäuden
  - 3. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der Holz- und Verarbeitendes in Gebäuden
  - 4. Holz- und Metallverarbeitendes, ausgenommen Aufbacherereien und Karosserieverfertiger
  - 5. Lager aller Art, von denen keine besondere Gefahr für die Umgebung ausgehen kann, ohne wesentlichen Kraftfahrzeugverkehr und ohne Umverpackende Arbeiten
  - 6. sonstige Betriebsarten, deren Lastfahrplan nicht höher liegt als bei den vorgenannten

- 12. Halte der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 13. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2, 3 BauGB)**
- a) Die Gebäude sind in Sinne der offenen Bauweise zu errichten (Abstandsflächen)
- b) Bei Gebäuden über 50,00 m Länge muß die Gebäudefront eine Gliederung durch die Vorbauten oder Rücksprünge erhalten. Die Vor- und Rücksprünge müssen mind. 2,00 m betragen.

- 14. Höhe baulicher Anlagen**
- Siehe Eintrich in Plan (1/6 und 1/8 BauND Bezugspunkt für die Messung baulicher Anlagen ist das vorhandene Gelände, das an das Gebäude an der höchsten Stelle angrenzt)

- 14.1 Höhenlage der Gebäude (GH)**
- Die Gebäudehöhe ist als höchstzulässige Maß in Eintrich in Plan festgesetzt. Sie beträgt max. 12 m im Gewerbegebiet und wird zwischen dem Geländeaußen und der Oberkante Dachhaube gemessen.

- 15. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (§ 12 und § 21 a BauND)**
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Pflanzgebot befreiten Flächen.
- 15.1 Garagen (§ 12 Abs. 6 BauND)**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 15.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauND)**
- Nebenanlagen in Sinne von § 14 Abs. 1 BauND sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 16. Flächen und Höhenlagen**
- a) In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- b) Bei Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- c) Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Als Lager sind Mähen vorgesehen, die den Erhalt der Bodenstruktur nach § 1 Bodenschutz gewährleisten.

- 17. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn und der EYS-AG für Kanalisation, Wasserversorgung und Hochdruck.
- 18. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- In Plangebiet sind zur Außen-/Straßenbeleuchtung nur auf dem Boden gerichtete Leuchten zulässig, die mit UV-Astrahlung, freudrehenden und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.
- 19. Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Auf den verbleibenden Flächen außerhalb der Pflanzstreifen ist zur Innen- Durchgrünung des GE und GE-Gebietes je angefangene 1000 m Grundstücksfläche ein größerer Baum gemäß Pflanzliste als Nachbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- Acer campestris, Feldahorn
  - Quercus robur, Stieleiche
  - Carpinus betulus, Hainbuche
  - Sorbus aucuparia, Eberesche
  - Ulmus minor, Feldulme
  - Sorbus torminalis, Elsbäume
  - Salix caprea, Salweide
  - Prunus avium, Vogelkirsche
  - Malus sylvestris, Hitzapfel
  - Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
  - Corylus avellana, Hasel
  - Crataegus monogyna, Weißdorn
  - Prunus spinosa, Schlehe
  - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
  - Rosa canina, Hundrose
  - Cornus sanguinea, Roter Hirtentropf
  - Viburnum lantana, gewöhnlicher Schneeball
  - Rhamnus cathartica, 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
  - Deutscheschlehe von April, Birne und Sibirische
- Nicht überbaute Grundflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

- 21. Außergestaltung der baulichen Anlagen (§ 7a 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.
- 22. Dachgestaltung (§ 7a Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- Für die Dachdeckung ist rotes oder rotbraunes Material zu verwenden.
- 23. Einliegdungen**
- Für Einliegdungen gilt die LBO (§ 7a Abs. 1 Nr. 3).
- 24. Werbeanlagen (§ 7a Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- Werbeanlagen sind nur in der Stärke der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 25. Ordnungsvorgaben (§ 75 LBO)**
- Ordnungsgewiß handelt, wer vorzüglich oder fahrlässig den Ort, Bauvorschriften zuwider handelt.

- 3. Nachträgliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
31. Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannt Funde oder Fundstücke entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmal zu melden. Der Fund und die Fundstücke sind bis zu 4 Wochen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Landesdenkmal einer Verbringung dieser Frist zustimmt. Auf die Rückgabebestimmungen in § 31 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
32. Bei Verdacht von Abgrabungen auf Baugrundflächen ist von den Bauherren sofort die Gemeinde zu verständigen.
33. Grundstücke und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB L 6/1999 s. 134).

- VERFAHRENSMERKE**
- Auftragsgesetz durch den Gemeinderat am 05.10.1993  
 Öffentliche Bekanntmachung am 26.02.1993  
 Öffentliche Auslegung vom 28.3.1993  
 Ortsliche Bekanntmachung am 16.08.1993  
 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat am 12.01.1996  
 Bekanntmachung (§ 12 BauGB) am 2.1.1996  
 Vertragsschluss am 2.1.1996

**2. Örtliche Bauvorschriften, § 74 LBO**

- 21. Außergestaltung der baulichen Anlagen (§ 7a 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.
- 22. Dachgestaltung (§ 7a Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- Für die Dachdeckung ist rotes oder rotbraunes Material zu verwenden.
- 23. Einliegdungen**
- Für Einliegdungen gilt die LBO (§ 7a Abs. 1 Nr. 3).
- 24. Werbeanlagen (§ 7a Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- Werbeanlagen sind nur in der Stärke der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 25. Ordnungsvorgaben (§ 75 LBO)**
- Ordnungsgewiß handelt, wer vorzüglich oder fahrlässig den Ort, Bauvorschriften zuwider handelt.

- 3. Nachträgliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
31. Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannt Funde oder Fundstücke entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmal zu melden. Der Fund und die Fundstücke sind bis zu 4 Wochen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Landesdenkmal einer Verbringung dieser Frist zustimmt. Auf die Rückgabebestimmungen in § 31 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
32. Bei Verdacht von Abgrabungen auf Baugrundflächen ist von den Bauherren sofort die Gemeinde zu verständigen.
33. Grundstücke und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB L 6/1999 s. 134).

- VERFAHRENSMERKE**
- Auftragsgesetz durch den Gemeinderat am 05.10.1993  
 Öffentliche Bekanntmachung am 26.02.1993  
 Öffentliche Auslegung vom 28.3.1993  
 Ortsliche Bekanntmachung am 16.08.1993  
 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat am 12.01.1996  
 Bekanntmachung (§ 12 BauGB) am 2.1.1996  
 Vertragsschluss am 2.1.1996

**ANLAGE 4**

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE AHORN ORTSTEIL BEROLZHEIM GEWANN: „GÄNSÄCKER III“**

**SCHRIFTLICHE UND ZEICHNERISCH FETZSETZUNGEN**

M. 1:500

**AUSGEBERTET:**  
 AHORN, DEN 08. Nov. 1996

**PASSUNG VON 04.09.1996**  
 ING.-BÜRO KONRAD SACK & PARTNER  
 ABELSCHEM/THE  
 TEL. 06231 462170

Bürgermeister: *M. Müller*  
 Dienstsege: *M. Müller*  
 Planverfasser: *M. Müller*