

**GEMEINDE AHORN**  
**Bebauungsplan "Rübenäcker"**  
**im OT Berolzheim**


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
**UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**





**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
---	------------------------	------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Dachform	
TH	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH	Firsthöhe	


**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung, zwingend festgesetzt	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Höhe Erdgeschoßfußboden Hauptgebäude +/-0,50m	§ 18 Abs.1 BauNVO
. 208,40	Höhe OK Fahrbahn auf Achse	
TS=201.050	Tangentenschnittpunkt	







Art der baulichen Nutzung	Mass der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Traufhöhe Firsthöhe	
Hausart	Dachform	
Dachneigung		

SD= Satteldach  
WD= Walmdach  
KWD= Krüppelwalmdach

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB**

	Sichtwinkelflächen
---	--------------------

**VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**








	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie

**GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

	Leitungsrecht zuunsten der EnBW
---	---------------------------------

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB


	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie

## GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB






	Leitungsrecht zugunsten der EnBW
---	----------------------------------

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	Oberflächengraben, Mulden-/Trapezgraben, oberirdisch befestigt / unbefestigt.	§ 9 Abs. 1 Nr.13 u. 14 BauGB
---	---	------------------------------



## FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	Bäume
	Sträucher
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUER ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen



## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des Plangebietes
---	-------------------------

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft
	Acker- und Wiesenfläche

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)  
In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141),  
ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)  
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitions-  
erleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. LANDESBBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO)  
In der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), geändert 15.12.1997 (GBL. S. 521)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)  
vom 15.03.1974 in der Neu Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880) zuletzt  
geändert vom 19.10.1998 (BGBl. S. 3178)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNAT-SCHG)  
vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
7. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)  
vom 03. Oktober 1983 , zuletzt geändert am 16. Juli 1998 (GBL. S. 418)

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Sonstige  
nicht störende Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht  
Bestandteil dieses Bebauungsplanes. § 1 Abs.6 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Die Traufhöhe TH wird auf max. 4,20 m begrenzt.  
Die Firsthöhe FH wird auf max. 9,50 m begrenzt.  
Die Traufhöhe u. die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen.  
Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe +0,50m
- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.3 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig  
In jeder Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig. § 9 Abs. 6 BauGB

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen  
und Baulinien festgesetzt. § 23 BauNVO
- 3.2 Garagen und Nebenanlagen (bis 20m<sup>3</sup> umbauter Raum) sind  
ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche  
muß mind. 5,00m betragen. § 23 BauNVO
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand  
zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50m  
bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00m beträgt.
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.
- 3.5 Sofern keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, sind die baulichen  
Anlagen parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen/-linien  
zulässig.

### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT ÜBERBAUBAREN

#### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem Betroffenen Grundstück anzulegen.

4.1 Nebenanlagen bis 20m<sup>3</sup> umbauter Raum sind allgemein zulässig. Größere Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete 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 fernmeldetechnische Anlagen.

§ 14 BauNVO

#### 5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Normalnull festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen (siehe Planeintrag).

#### 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14 BauGB

7.1 Mulden-/Trapezgraben, mit einer Sohlbreite von ca. 50cm und Sohltiefe von ca. 40cm, zur Aufnahme des unbelasteten Oberflächenwassers, (auch aus den Nachbargrundstücken)

#### 8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

8.1 In den davon betroffenen Grundstücksflächen ist mind. 1 Laubbaum je 75 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Grundsätzlich ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.2 Die beigefügte Pflanzliste (Anhang Begründung) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2.1 In der Flächen (nicht überbaubare Flächen) zwischen der Plangebietsgrenze Richtung Außenbereich und den jeweiligen nächsten gleichlaufenden Baugrenzen sowie auch in deren Verlängerung sind Pflanzen dieser Pflanzliste zu verwenden.

§ 29 a NatSchG

8.2.2 Im restlichen Plangebiet sollte ebenfalls die Pflanzliste Anwendung finden. Daneben ist eine gesunde Mischung zwischen einheimischen (Pflanzliste) und sonstigen Pflanzen anzustreben.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- kalte abweisende Nadelhölzer in kleinen Mengen mit blühenden Pflanzen verwenden.

- robuste und wenig krankheitsanfällige Arten und Sorten verwenden.

8.3 Die Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen können durch Ein- und Ausfahrten mit max. 6 m Breite unterbrochen werden, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine Ersatzpflanzung erfolgt.

9. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**

§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG

Hinweis:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

10. **TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

10.1

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung/Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)**

11. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

11.1

Als Fassadenmaterialien werden nur natürliche Baustoffe zugelassen.

11.2

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

12. **GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

12.1

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden.  
Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.

a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

c) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

12.2

Grundstücksabschränkungen in offener Form sind zugelassen.

13. **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

13.1

DN 32°-38°

Die Dachneigung wird im WA auf 30°- 38° (siehe Planeintrag).

Ausnahmsweise werden für Niedrigenergiehäuser und Garagen geringere Dachneigungen ab 10° zugelassen.

13.1.1

Garagen werden nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach zugelassen

13.2

Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

14. **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

14.1

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

15. **EINFRIEDIGUNGEN**

§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

15.1

Einfriedigungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00m über Straßenhöhen nicht überschreiten.

15.2

Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedigungshöhe anzurechnen.

## 15. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

- 15.1 Einfriedigungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00m über Straßenhöhen nicht überschreiten.
- 15.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedigungshöhe anzurechnen.
- 15.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen dürfen Einfriedigungen nur mit einem Abstand von > 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

## 16. STÜTZMAUER

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

- 16.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie nach jeweils max. 0,50m Höhe 1,00m horizontal abgerückt werden. Betonmauern müssen begrünt werden.
- 16.2 Betonmauern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betonfertigteile zum Bepflanzen bzw. mit Natursteinen verblendete Betonmauern.

## 17. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Absatz 6 BauGB

- 17.1 Schutz des Mutterbodens  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. § 202 BauGB
- 17.2 Zufällige Funde  
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. § 20 DSchG
- 17.3 Wasserschutzzone III  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der hydrologisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserfassungen (LfU - Nr. 65) der Gemeinde Ellhofen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom \_\_\_\_\_  
und öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Unterrichtung und Anhörung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am \_\_\_\_\_

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) des Gemeinderats am \_\_\_\_\_

Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_

Zur Beurkundung: \_\_\_\_\_

Herr Haas, Bürgermeister