

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
0,5 / 0,7	Geschoßflächenzahl
O	offene Bauweise
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	nicht auszubauender Weg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Parkplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umspannanlage
	privates Grün
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
	Flächen mit Leitungsrecht (LR)/Grabenrecht (GR) zugunsten der Gemeinde Ahorn
	Anpflanzen von Bäumen
	Aufschüttungen
	Lärmschutzanlage – außerhalb des Plangebietes durch Baulast gesichert
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Firstichtung
	Freizuhaltenen 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 GEBÄUDE

(§ 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 Gehölz-pflanzliste 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, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-lampen). Die Lampen sind in möglichst geringer Höhe zu installieren.

*12. LEITUNGSRECHT / GRABENRECHT

§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die im Lageplan mit LR oder GR bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht oder Grabenrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn zu belasten. Sofern die Leitungsrechte und Grabenrechte nicht im privaten Grünstreifen liegen, dürfen diese pro Grundstück durch max. eine Grundstückszufahrt auf eine Länge von max. 6,00 m überbaut werden (Verdolung). Ansonsten ist jegliche Überbauung unzulässig.

*13. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

In den festgesetzten Flächen werden das Niederschlagswasser aus den Dachflächen über Gräben und Rigolen abgeleitet bzw. teilweise einer Versickerung zugeführt.

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 Farbflächen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.
- 1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschönerung der Gebäude dürfen keine asbesthaltigen Materialien verwendet werden.
- 1.4 Nebenanlagen sind nur in Holz- (zimmermannsmäßiger Konstruktion) und Massivbauweise zugelassen.

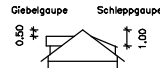
2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

(§ 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 Gaupen dürfen max. 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis zu 3 Gaupen 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 Dachgaupen dürfen nicht höher als 1,30m sein.

4. ANTENNEN

(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Sobald ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen 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 wasserundurchlässigen 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 Grundstückseinfriedungen 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. Geländeänderungen 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. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§ 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.