

Anlage 4

**GEMEINDE AHORN**



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUR ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
DER GEMEINDE AHORN  
ORTSTEIL BEROLZHEIM  
GEWANN: "HELDERN"**

AUFTRAGGEBER:  
**GEMEINDE AHORN**

ERSTELLT DURCH:  
**ING.-BÜRO K. SACK & PARTNER GMBH  
ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFSSHEIM**



im Geltungsbereich des festgesetzt. Planzeichen folgen

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUR ERWEITERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE AHORN**

**ORTSTEIL BEROLZHEIM**

**GEWANN: "HELDERN"**

---

1.1. Art der heulichen Nutzung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I. S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl I. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1.5. Bauweise

1.5.1. offene Bauweise



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan.

Die bauliche Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.3. Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

### 1.5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

#### 1.5.1. offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.





- 1.8.2. Firsthöhe (FH) Die Firsthöhe wird auf max. 11,50 m festgesetzt (vgl. Schemaschnitt).
- 1.9. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. +/- 0,50 m über der geplanten Achse des Wohnweges, gemessen in Bauplatzmitte, festgelegt. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen.
- 1.10.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.10.1 Nebenanlagen Im WA Gebiet sind Nebenanlagen in Holzbauweise nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.10.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB) Überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Hauptgebäude baulich zu vereinigen.
- 1.10.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Hauptgebäude baulich zu vereinigen.
- 1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Entsprechend Einschrieb im Lageplan.



1.14.1 Aufschüttungen  
Abgrabungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude sind in gedeckten Farben auszuführen.

2.2 Dachgestaltung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dacheindeckung ist Ziegel oder ziegelähnliches Material in roter und rotbrauner Farbe zulässig.

2.3 Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen von 15 – 38 Grad zulässig. Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Garagen und Nebengebäude mit Flachdach sind zugelassen.

2.4 Dachform

Im WA-Gebiet sind alle Dachformen außer Tonnendächer zulässig.



2.5 Einfriedungen

Im WA Gebiet sind offene Einfriedungen als Holzzäune sowie bodenständige Hecken (Hainbuche, Hasel, Buche o. Ä.) jedoch keine Nadelhölzer von max. 1,00 m Höhe zulässig.

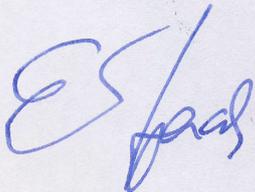
2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:

Ahorn, den

19. Juni 2006



Fassung vom 09.06.2000

26.01.2001

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

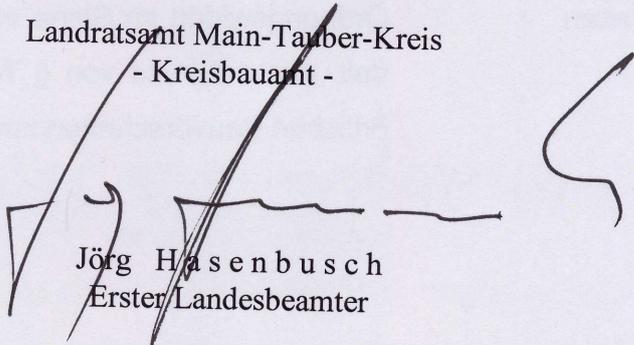
19. Juni 2006



Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der  
Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom  
23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.) und nach § 74 Abs. 6  
und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den 13.07.2006

Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -



Jörg Hasenbusch  
Erster Landesbeamter

