

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Anlass und Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes	1
3. Abgrenzung des Gebietes	2
4. Übergeordnete Planung.....	3
4.1 Regionalplan	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
5. Größe des Plangebietes	3
6. Begründung für die Teiländerung des Bebauungsplanes.....	4
6.1 Bewertung der Bebauungsplanänderung	4
7. Entwicklung der Festsetzungen mit Änderungen/Ergänzungen.....	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	5
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
7.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	6
7.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	6
8. Örtliche Bauvorschriften	6
8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen.....	6
9. Bodenordnung	7
Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die Flächen von der Gemeinde erworben und bedarfsgerecht eingeteilt und veräußert.	7
10. Sonstige nachrichtliche Hinweise	7
11. Weitere Änderungen	7

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Ahorn mit dem Ortsteil Eubigheim liegt im südwestlichen Teil des Main-Tauber-Kreises. Der genannte Ortsteil ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, überwiegend jedoch durch Wohnbaunutzung und in geringem Umfang durch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Wohnbauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu. Daneben bedarf es in begrenztem Maße der Zurverfügungstellung von gewerblichen Bauflächen.

2. Anlass und Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Teiländerung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Nussbaum“ im OT Eubigheim sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen mit aktuellen Bauvorgaben, die die heutigen architektonischen als auch energetischen und sozialverträglichen Anforderungen reflektieren.

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahen attraktiven Standorten für gewerbliche Arbeitsplätze“ im Anschluss an bereits bestehende Strukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, insbesondere für einheimische umsiedlungswillige Gewerbebetriebe zur Beseitigung von Gemengelage.

Daher hat die Gemeinde Ahorn im Jahr 1993 den Bebauungsplan „Nussbaum“ mit einer Fläche von 8,40 ha gewerblicher Baufläche bzw. mit der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (teilweise eingeschränkt) per Satzung beschlossen.

In der Folge wurde jedoch die relativ große Fläche bisher nur geringfügig erschlossen bzw. bebaut.

Durch konkrete aktuelle Bauvorhaben von ortsansässigen Betrieben soll der Bebauungsplan in einer Teilfläche von 1,20 ha abgeändert und auf die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

So sind folgende Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nussbaum“ vorgesehen:

1. Ausschluss von Nutzungen bei der Art der baulichen Nutzung
2. Garagen / überdachte Stellplätze / Nebenanlagen auch außerhalb überbaubarer Fläche
3. Zulassung Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen bzw. zwingende Vorgabe
4. Metalleindeckungen nur mit Beschichtung
5. Verwendung LED-Leuchten
6. Duldung Böschungen auf privaten Flächen
7. Duldung Verkehrszeichen / Leuchten / Stützbauwerke auf privaten Flächen
8. Befestigte Flächen unversiegelt
9. Berücksichtigung Hebeanlage / Zisterne
10. Veränderung der Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen sowie Grünflächen

Der Gemeinderat Ahorn hat aufgrund dessen beschlossen, den Bebauungsplan „Nussbaum“ in einem Teilbereich bedarfsabhängig zu ändern. Daneben soll die rd. 0,15 ha große bisher nicht

überplante Fläche im Südosten des Plangebietes mit in den Geltungsbereich einbezogen werden, so dass das Plangebiet nahtlos an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand anschließt.

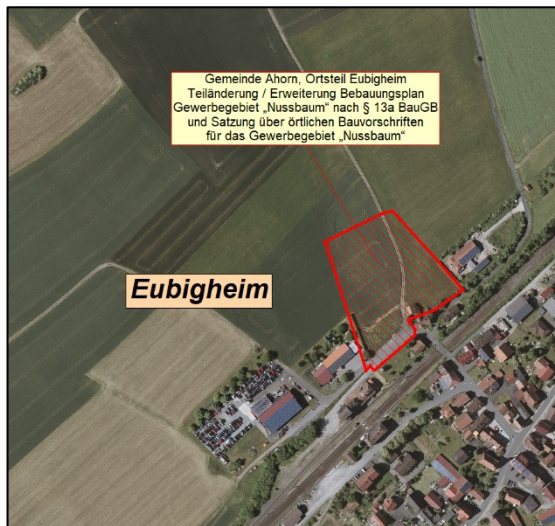
Der Bebauungsplan schafft damit die notwendige Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung.

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung soll die Nachfrage kurzfristig und mittelfristig abgedeckt werden.

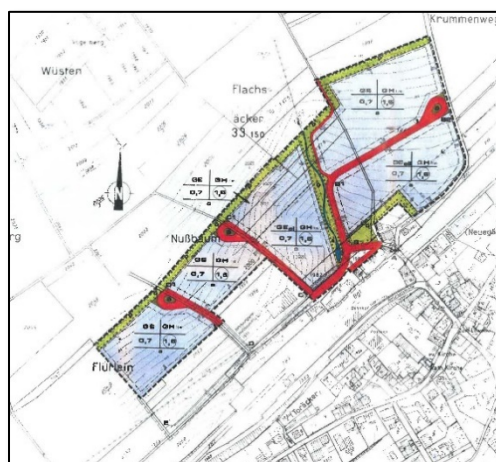
Für den zukünftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Betriebe wird die Gemeinde entsprechend weitere Teiländerungen einleiten um damit die vor rd. 30 Jahren aufgestellten Festsetzungen zu aktualisieren.

3. Abgrenzung des Gebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes der Änderung entspricht bis auf die vorgenannte Erweiterung im Südosten der bisherigen Plangebietsabgrenzung.



Luftbild



Bisheriger Bebauungsplan



Plangebiet Änderung

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Gemeinde Ahorn als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Daher ist die Entwicklung primär auf den Eigenbedarf an Siedlungstätigkeit begrenzt. Dies wird mit der Überplanung des rd. 1,20 ha großen Plangebiet berücksichtigt, zumal konkrete Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen im direkten Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Eubigheim durch örtliche Handwerker vorliegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2002 wurde letztmals mit Beschluss vom 24.03.2016 vom Verwaltungsverband fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung voll umfänglich enthalten.



Auszug aktueller Flächennutzungsplan

5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 1,20 ha.

Die 11.984 m² große Fläche ist gegliedert in:

- 1.872 m² (15,6%) öffentliche Verkehrsfläche
- 957 m² (8,0%) öffentlicher Grünfläche
- 9.155 m² (76,4%) Gewerbegebietsfläche. Hiervon sind 290 m² als private Grünfläche festgesetzt und bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,7 max. 6.409 m² überbaubar.

6. Begründung für die Teiländerung des Bebauungsplanes

Wie bereits unter Ziffer 2 aufgeführt, soll der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Nussbaum“ infolge den vielfältigen Anforderung an ein ökologisches und ökonomisches, sowie energetisches Bauen von Gewerbegebäuden verbunden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und wirtschaftlicher Erschließungsanlage geändert bzw. angepasst werden.

Die bisherige Verkehrstrassenführung ist für die aktuelle Nachfrage an kleinparzellierten Grundstücksflächen nicht praktikabel, so dass die Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen zusätzliche Verkehrsflächen mit den einhergehenden Infrastrukturleitungen benötigt.

Mit der Verlagerung der bisherigen Verkehrsanlage Richtung Osten ist nunmehr beidseitig dieser eine Erschließung der Bauflächen gesichert. Weniger Flächenverbrauch (Versiegelung) bei gleichzeitig geringerer Erschließungskosten ist die Folge.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden wie vorgenannt weitere Festsetzungen angepasst bzw. hinsichtlich der aktuellen Ansprüche geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nussbaum“ wird nach § 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 beschlossen.

Die entsprechende Umlegung mit der Bildung der neuen Grundstücke wird für das Plangebiet parallel oder nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

6.1 Bewertung der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Gewerbebauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Das große Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nussbaum“ wird aktuell nicht benötigt, bzw. die Nachfragen bedürfen einen kleineren Flächenzuschnitt.

Durch die Änderung / Ergänzung der verschiedenen Festsetzungen sollen gerade die zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aktuell übliche moderne Bauweise geschaffen werden.

Die Gemeinde Ahorn vermeidet damit ständige Befreiungen von den Festsetzungen und schafft gleichzeitig einheitliche attraktive Voraussetzungen.

7. Entwicklung der Festsetzungen mit Änderungen/Ergänzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde entsprechend der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung ergibt sich keine Änderung, jedoch werden einzelne allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter / Betriebsinhaber nicht zugelassen. Das Plangebiet soll primär dem Gewerbe vorbehalten bleiben und mögliche Einflüsse / Konflikte / Störungen durch Wohnungen oder wohnungsähnlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das bisher bereits eingeschränkte Gewerbegebiet GE_eII wird insoweit eingeschränkt beibehalten, so dass Betriebe und bauliche Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, unzulässig sind. Die max. Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) dürfen außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Dies dient auch dem Schutz von Bestandswohnungen im nahen Umfeld, zumal eine Störung durch die naheliegende Bahnlinie gegeben ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung soll mit den Festsetzungen nahe der Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Daher wird im GE_eII die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. Damit wird eine großzügige Flächenausnutzung ermöglicht und gleichzeitig Freiflächen für Stellplätze und Grünflächen gewährleistet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,6 festgesetzt.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grund der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau zulässig sind. Jedoch ist die Fassade entsprechend ab einer Außenwandfläche größer als 200 m² durch Farbe, Material oder Gebäudevor-/rücksprünge zu gliedern.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude in der landschaftlich ansprechenden Lage begrenzen und entspricht der bisher festgesetzten max. Gebäudehöhe. Die Festsetzungen passen sich damit an die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne des Plangebietes weitgehend an und zielt dadurch auf in sich homogene Gewerbegebietsflächen mit landschaftsbildverträglicher Staffelung.

Bezugsebene für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist das natürliche Gelände vor Beginn der Erdarbeiten in Gebäudemitte auf der Straße zugewandten Fassade, so dass sich die jeweilige Bezugsebene in dem geneigten Gelände jeweils an der vorhandenen Topographie orientiert.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so großzügig festgelegt, dass dem jeweiligen Bauvorhaben eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird und gleichzeitig die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden können.

Dies unterstreicht auch die weitgehend freie Wahl der Firstrichtung im gesamten Gebiet.

Baulinien werden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung und der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung sowie der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht festgesetzt.

Sollte durch die Ausnutzung der Toleranzhöhe nach unten die Entwässerung des Untergeschosses nicht im Freispiegelgefälle möglich sein, so ist eine Hebeanlage durch den Bauherren vorzusehen.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Um die überbaubare Fläche optimal bebauen zu können, wird auf eine zwingende Firstrichtung verzichtet.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie und passiver Solarnutzung erreicht werden.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

7.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen wurden Flächen die frei zu halten sind, angeordnet.

7.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.

Diese Erschließungsstraße wurde in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens mit Verkehrsflächenbreiten von 9,00 m ausgewiesen, 6,00 m Fahrbahnbreite und beidseitig ein 1,50 m breiter Gehweg.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt und sind zu dulden. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird der technischen Erschließungsplanung entnommen.

Ebenso sind Verkehrszeichen, Leuchten der Straßenbeleuchtung oder unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßighkeitsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassaden- und Dachfarben, Materialien sowie die Festsetzungen für Werbeanlagen bezüglich Größe, Standort und Materialien. Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zugelassen bzw. zwingend vorgegeben.

Auch bezüglich der Einfriedungen wurden Vorgaben hinsichtlich der nachbarlichen Beeinträchtigungen bzw. der Höhe und Materialien erlassen.

Damit die unbebauten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um damit die Kläranlage bzw. den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen.

Betriebliche Umgangsflächen in Verbindung mit wassergefährdeten Stoffen sollen zum Schutz des Untergrundes mit wasserdichten Belägen versehen werden. Sonstige befestigte Freiflächen wie z.B. Pkw-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Werbeanlage darf eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und max. 1,00 m die max. Gebäudehöhe überragen. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzuschirmen, dass die Leuchtwirkung auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird.

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

9. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die Flächen von der Gemeinde erworben und bedarfsgerecht eingeteilt und veräußert.

10. Sonstige nachrichtliche Hinweise

Solche Hinweise dienen dem schonenden Umgang mit Mutterboden, der Behandlung von denkmalgeschützten Funden und unerwartetes Freilegen von Grundwasser, Einsatz von Geothermie, Beseitigung von Niederschlagswasser, Geologie und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen.

11. Weitere Änderungen

Um die bisherigen Festsetzungen zu aktualisieren wurden verschiedene bisherigen Vorgaben ersatzlos gestrichen oder vereinfacht.

Innerhalb des Plangebietes treten alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen außer Kraft.