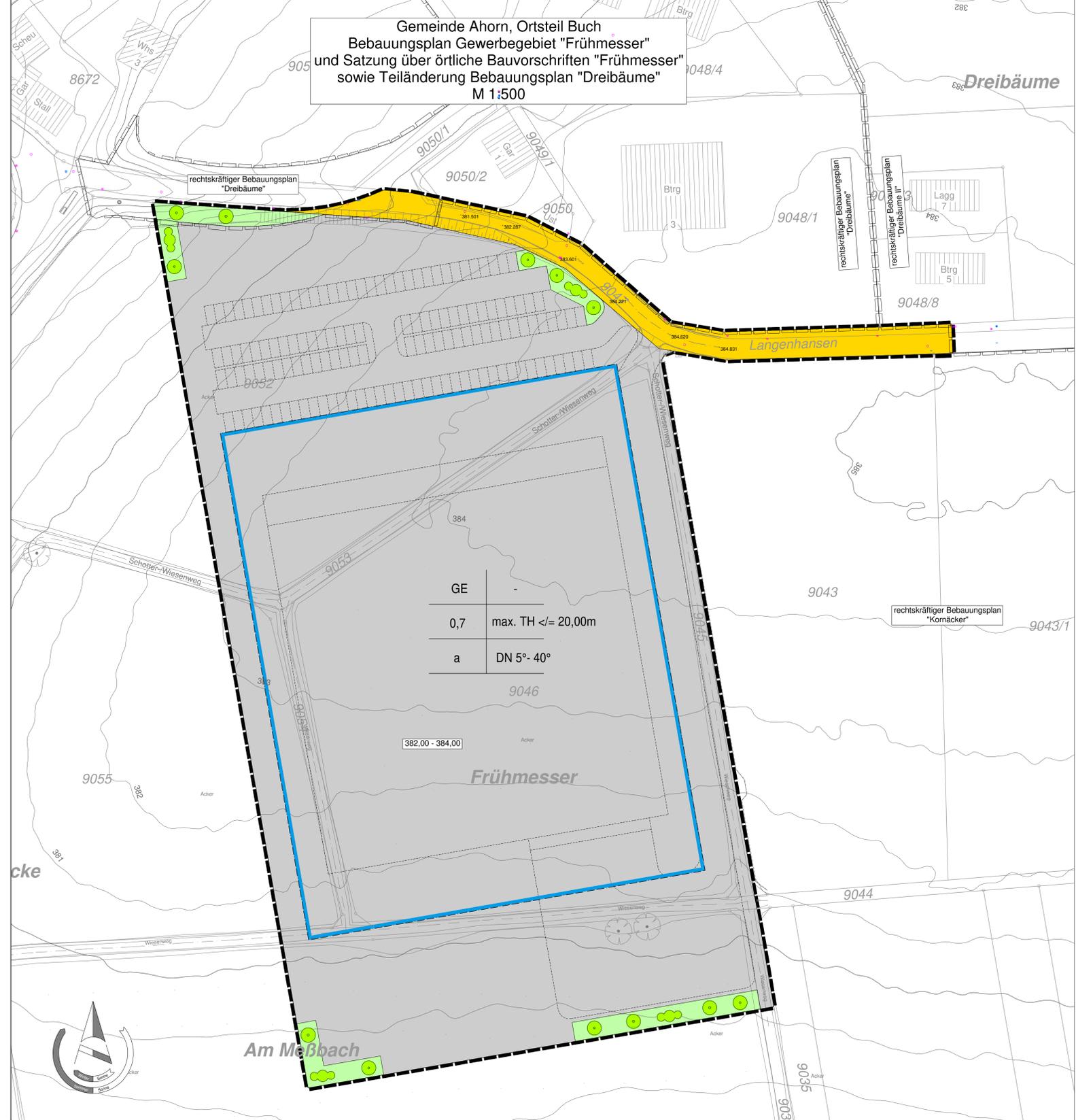


Gemeinde Ahorn, Ortsteil Buch
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Frühmesser"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Frühmesser"
sowie Teiländerung Bauvorschriften "Dreibäume"
M 1:500



GEMEINDE AHORN, OT BUCH
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Frühmesser"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Frühmesser"

PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 BauAVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN		
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauAVO
TH	Traufhöhe	§ 18 BauAVO
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauAVO
	Baugrenze	§ 23 BauAVO
	Höhe Engeschossfußboden Hauptgebäude	§ 18 Abs. 1 BauAVO
Art der baulichen Nutzung	---	
Grundflächenzahl	max. TH	Füllschema der Nutzungskategorie
Bauweise	Dachneigung	
FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
	Gepflante Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume gepflanzt, unmaßstäblich	
	Sträucher gepflanzt, unmaßstäblich	
	Pflanzgebietsfläche 1	
FLÄCHEN FÜR GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES		
	Grenze des Plangebiet "Frühmesser"	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grundstücksgrenzen, rein nachrichtlich	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSORDNUNG (BAUNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2011 (GBl. S. 397)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 23, S. 412)
- PLANZEICHENERORDNUNG (PLANVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1857)
- BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 30)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- GEMEINDEORDNUNG (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (Bltz. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (Bltz. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
Von den im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für technische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergügungsanlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 1 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Planneigung im Bebauungsplan. Baugruppen ist die jeweilige Engeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude bezogen auf Normalhöhen (NN) im Bebauungsplan. Die Traufhöhe darf im GE max. 5,00 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksfächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Unbedachte und überdeckte Stellplätze und Garagen sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m bzw. den Eckplätzen mind. 2,00 m beträgt. Der Abstand von Neubaugruppen zur öffentlichen Verkehrsfläche soll mind. 5,00m betragen. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächen, außerhalb der Pläne- und Grünflächen zulässig. Die Gebäude sind mit ihren Gebäudelinien und Frischtrichungen parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen anzuordnen. Abweichende Bauweise: Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfäche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfäche. § 22 Abs. 4 BauAVO

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die der Versorgung der Baugruben 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 fernwärmetechnische Anlagen. § 14 BauAVO

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB
Grundsätzlich ist pro 1000 m² Grundstücksfäche 1 Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. PFI: Pflanzgebietsfläche 1 In den davon betroffenen Grundstücksfächen ist mind. 1 Laubbaum je 100 m² Pflanzgebietsfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die davon betroffenen Grundstücksfächen sind mit den wachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzenbepflanzung innerhalb der Pflanzgebietsflächen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintritt in den Hauptanbau durchzuführen. Die Pflanzgebietsflächen können bei gleichwertigen Ersatz und mit gleicher Fläche innerhalb des betroffenen Grundstücksfächen verschoben werden.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS UND ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB und § 12 Abs. 5 S. 1-3
Verkehrsanlagen und die Halteinrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und anforderliche Anlagen sind bis zu 0,50 m höher den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Erschließung zu dürfen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksfächen notwendige Bössungen und unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von bis zu 25 cm erforderlich und ohne Erschließung zu dürfen (Hintereben von Randbössungen und Rabatten). Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die angrenzenden Grundstücksfächen hergestellt und weiterhin zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privatvermögen.

7. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB
Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Pflanzenleuchtstrahl) mit einem UV-A-Anteil, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenresistenten Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerleuchtungen sind unzulässig. Je nach Höhe der Entleerungsanlage kann eine Entleerung im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden, sodass eine Hebeanlage vorzuziehen ist.

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERSETZUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14 BauGB
Mäde / Transparenzgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unterirdischen Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen. Die Mäde / Transparenzgraben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfluten können durch verrohrte Teilstücke oder überflutbare Mäde von max. 10 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstücksfächen hergestellt werden. Auf der privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überflutungen von Anlagen zur Regenwasserentwässerung ohne Zwangsunterleitung und für Dränagen. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu erhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abfluss-Hindernissen frei zu halten. Überbauen und Verfüllen ist unzulässig.

TEIL II: ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

9. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
Unbeschichte metallische Dachendeckungen und Fassadenverkleidungen die potentiell Schmutzablagerungen verursachen, sind zur Vermeidung unzulässiger Schmutzablagerungen des Grundwassers nicht zulässig, ebenso reflektierende Materialien. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einsatz von Sonnenkollektoren. Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialien, Wandöffnungen oder Gebäudeverkleidungen als einer Größe von 200 m² geschlossener Außenwandfläche zu gestalten. Unbeschichte metallische Dachendeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

10. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksfächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Gassen und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten. a) Unbeschichte Dachflächenabwasser sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. c) Im Untergrund aufzuführendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

11. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden wird auf 5° - 40° festgesetzt. Versetzte Dachflächen bis 1,50 m Höhenunterschied am First werden allgemein zugelassen. Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune und grau bis anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von unersiegelten Zink- und Kupferdachendeckungen wird nicht zugelassen.

12. ENFRIEDRUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Nicht transparente Einfriedungen ersicht. Sichtwänden dürfen entlang der Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Transparente Einfriedungen wie z.B. Gitterzäune werden bis 2,00 m Höhe zugelassen. Natursteine dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen. Entlang von öffentlichen Fahrbahnen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

13. WERBEANLAGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksfächen zulässig. Werbeanlagen mit Werbeflächen oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf eine maximal zulässige Höhe von 20 m über EFH nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzustimmen, dass die Leuchtwirkung auf auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird.

14. ORDUNGSWIDRIGKEITEN
§ 95 LBO
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

15. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB
Bodenbruch: Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von leeren Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist im Kulturfortschritt, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mästen vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit nach § 1 Bodenrechtlich gewährleisten (z.B. Schutzfläche bei lehrkräftigen Böden mit Pflanzresten mind. 1,5 m, Schutz vor Verwehung und Stäubigkeit etc.). Entsprechendes gilt für Ansoberbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustellenreinigung. Bodenverdrichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur zu erhalten und nachträglichen Veränderungen zu schützen. Entstehende Bodenverdrichtungen sind nach Abschluss der Baustätigkeiten aufzubrechen. Zünftige Funde: Wer Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzrechtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Daneben gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Grundwasserfreilegungen: Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Emissionen durch Landwirtschaft: Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Gerüche, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 90f. BImSchG nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinnehmbar.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 27.02.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 29.03.2018
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am: 01.04.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	am: 01.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 01.04.2018
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 01.04.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 01.04.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 u. v. § 74 Abs. 7 BauGB)	am: 01.04.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am: 01.04.2018
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am: 01.04.2018
Ausfertigungsermessen	

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Frühmesser", Gemeinde Ahorn, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit schriftlichen und textlichen Festsetzungen, Datum: am 01.04.2018, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO, Datum: am 01.04.2018, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO, entsprechend dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Ahorn vom 01.04.2018, ist als Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verstehen. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerk).

Zur Beurkundung: Ahorn, den Haas, Bürgermeister

WALTER + PARTNER GbR BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO Markstraße 19 74740 Adelsheim Homepage: www.walter-und-partner.de		97941 Taubertshausheim, Johannes-Kapler-Straße 1 74740 Adelsheim, Marktstraße 19 74080 Heilbronn, Neckargartacher Straße 90 06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10	
Projekt Nr.: 18/02/2944	Formath(b): 1320 mm / 594 mm	Plananschnitt: BL 500	B-Grundstand
Datei: ...22944_01_BP_GBRPL_0			Datum
Plannummer:			Zeichen

BL 02-01			
Parfüge:	3	BL 500/01	
1. GEGEBL. add			
2. BEFR. - dach			
Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan
			Art der Änderung

Gemeinde Ahorn Bebauungsplan Gewerbegebiet "Frühmesser" und Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie Teiländerung Bauvorschriften "Dreibäume" - Entwurf:	Anlage:	2
	Maßstab:	1:500

Lageplan	
Aufgestellt: Adelsheim, 06.10.2019	Für den Vorhabensinhaber: Ahorn.
Hans	Haas, Bürgermeister