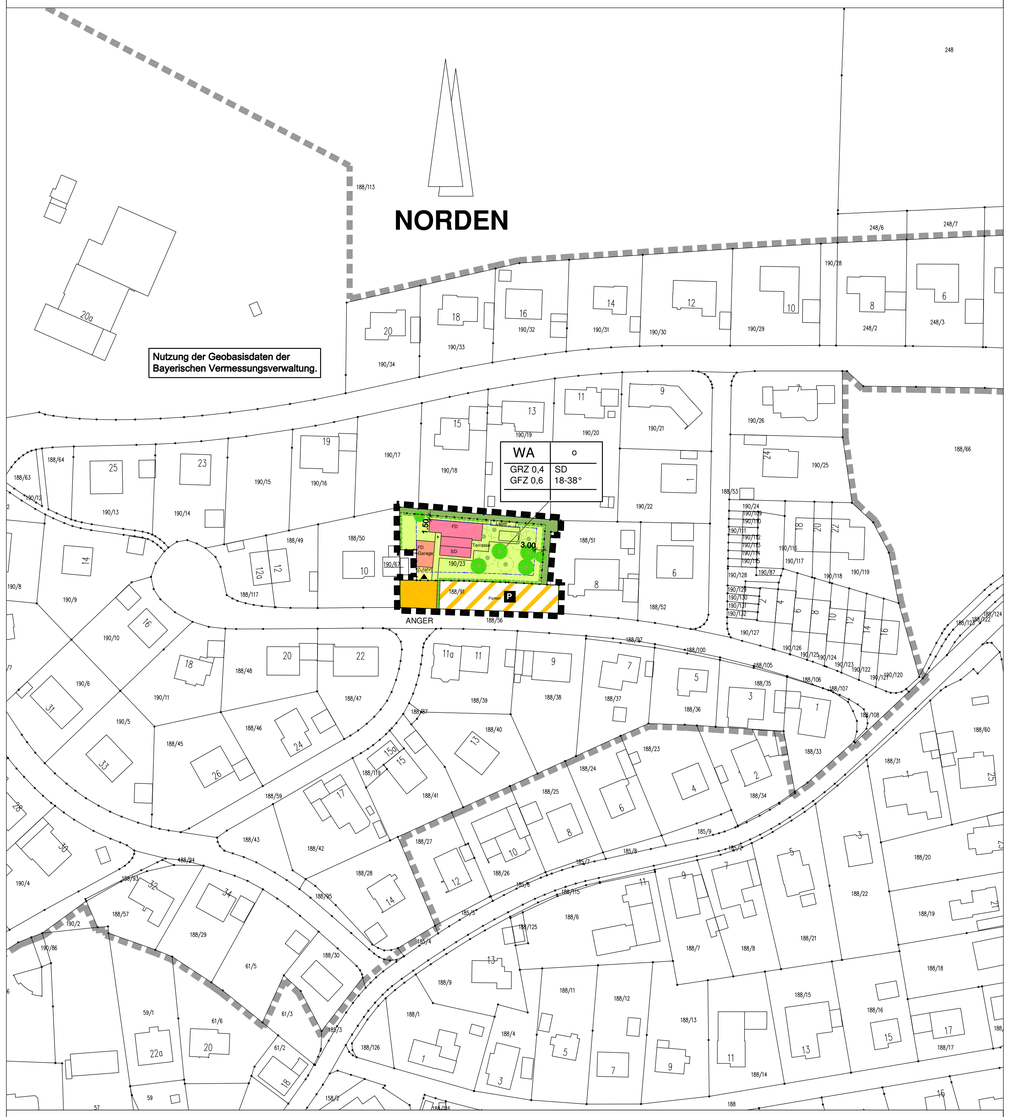
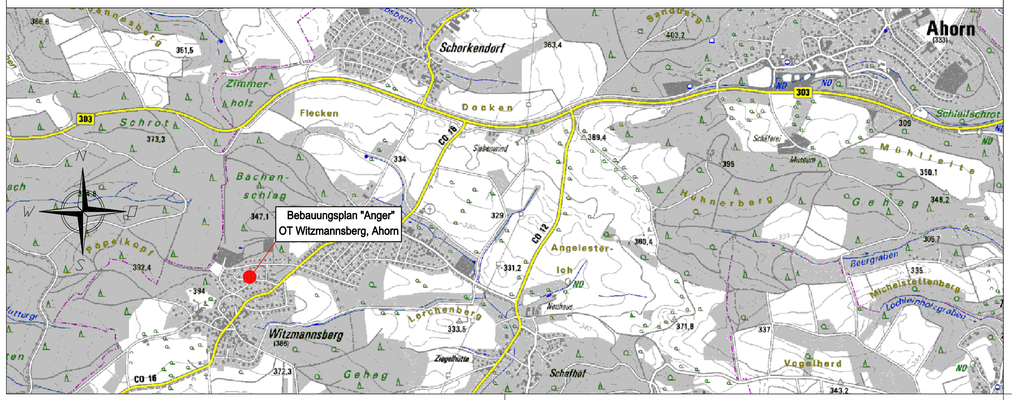
Bebauungsplan "Anger" OT Witzmannsberg, Ahorn M = 1:1000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Anger" (ohne Maßstab)



L E G E N D E

als Bestandteil zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

a) Art der baulichen Nutzung	a	b
b) Bauweise		
c) Maß der Baulichen Nutzung GRZ / GFZ	c	d
d) Zulässige Dachformen		

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausgeschlossen werden jedoch die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

SD — zulässige Dachform: Satteldach

18° - 36° — zulässige Dachneigung

II — Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf Ihre Zahl angerechnet werden. Siehe hierzu auch Art. 83 zu Art. 2 BayBO 1997.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

o — offene Bauweise

vorgeschlagene Gebäudestellung

vorgeschlagene Stellung der Garage mit Zufahrt

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P = Parken

Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Vorhandener und zu erhaltender Gehölzbestand auf privater Grünfläche.

zu fällende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

vorhanden Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

339 — Flurstücksnummern

5,00 — Maßzahl in Meter

bestehende Gebäude

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtlicher Art

1. Erhaltung von Bäumen

Im Bereich des Baufensters können Bäume gefällt werden.

B Baurechtlicher Art

1. Fassaden

Anbauten sind auch in Holz oder Plattenmaterial mit Akzentfarbe zulässig.

2. Dächer

Eingeschossige Gebäudeteile können als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind Holzzäune in Natur-, Grautönen und schwarz lasiert zulässig. An den straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Ahorn hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Anger" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

2. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Anger" einschließlich Begründung in der Fassung vom 16.10.2018 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.10.2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Der Änderungsbeschluss und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom ..... bis ..... im Internet unter https://www..... zugänglich gemacht.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

6. Die Gemeinde Ahorn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt:

Ahorn,.....

(Siegel) .....
Martin Finzel (1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Ahorn,.....

(Siegel) .....
Martin Finzel (1. Bürgermeister)

E N T W U R F

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ANGER", OT WITZMANNSBERG, AHORN

im beschleunigten Verfahren, gem. § 13 a BauGB

Gemeinde:	Ahorn
Gemarkung:	Witzmannsberg
Flurgebiet:	
Landkreis:	Coburg
Reg.Bez.:	Oberfranken

Darstellung: **LAGEPLAN**
ENTWURF

Beilage: A
Plan-Nr: 1
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Entwurf	16.10.18	El-Wakil	Aufstellungsbeschluss vom 18.09.18
		El-Wakil	Billigungsbeschluss vom 16.10.18

Gemeinde Ahorn

. . . . . .
1. Bürgermeister

Ahorn,.....

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Koenig + Kühnel GmbH
Ingenieurbüro
Ludwigstraße 1
95478 Kemnath/Bay.
Tel. 09642/9004-0 Fax 09642/9004-33

Weitramsdorf, 16. Oktober 2018