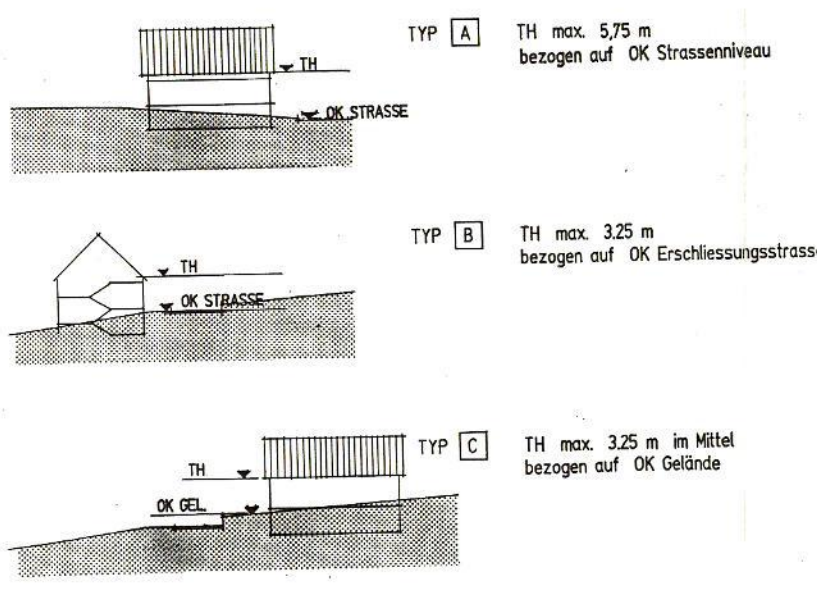


A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- MD** Dorfgebiete (§5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4** Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GF 200** max. Geschöfäche mit Flächenangabe, z.B. 200 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GR 105** max. Grundfläche mit Flächenangabe, z.B. 105 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, röm. Ziff., z.B. II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Baugrenze für Nebengebäude
- Ga** Ga - Garage
- St** St - Stellplatz
- 4. Haustypen, z.B. A**
- A** Die Festsetzung bezieht sich auf die durch Baugrenzen/Baulinien umschlossenen Bauräume
- SD** Satteldach 35-45° Neigung
- zwingend festgesetzte Firstrichtung
- 5. Einfriedung**
- Einfriedungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grund.
- Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungslinie sind zu begrünen, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
- 6. Verkehrsflächen/Erschließung (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Stellplätze
- öffentliche Stellplätze
- öffentlicher Fußweg Hauptwegverbindung
- 7. Grünflächen (§ 9.1.15 und 25 BauGB)**
- Spielfläche für Kleinkinder bis 6 Jahre
- öffentliche Grünflächen
- zu pflanzende Einzelbäume 1.Ordnung
- zu pflanzende Einzelbäume 2.Ordnung
- vorhandene und zu erhaltende Bäume
- 8. Hinweise**
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 3,0** Maßzahl in Meter (Mindestmaß), z.B. 3,0 m
- 0,9** Maßzahl für zugelassene Unterschreitung der Abstandsflächen, z.B. 2,0 m
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 13/1** Flurstücksnummer, z.B. 13/1
- Höhenlinie im Bestand
- vorgeschlagene Gebäudestellung im Bauraum

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- Rechtsgrundlagen:**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990
 Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV) vom 30.07.1981
 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994
 MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird ein MD festgesetzt.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils durch Angabe einer max. Grundfläche und einer max. Geschöfäche, sowie durch eine max. Traufhöhe - wobei der Kniestock eine bestimmte Höhe (0,50 m) nicht überschreiten darf - festgesetzt.
 Die Oberkante Fertigfußbodens, des Erdgeschosses der Gebäude, darf höchstens 0,25 m über dem von der Kreisverwaltungsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, festgesetztem Gelände liegen.
 Es sind max. zwei Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschöf) zulässig. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Berechnung der Geschöfäche mitzurechnen.
 Garagen sind auf den festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zugelassen. Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der Geschöfäche zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Lage von Garage und Stellplatz des Haustyps B, kann auch in spiegelbildlicher Anordnung erfolgen.
 Offene Stellplätze sind nur an den im Plan festgelegten Flächen zulässig.
 Ein Schuppen je Grundstück, mit einer max. Nutzfläche von 12,0 m², kann mit Zustimmung der Gemeinde, bezüglich Standort und Material, zugelassen werden.
 Das Maß der baulichen Nutzung, im Bereich der bestehenden Bebauung, ist durch Angabe einer max. Grundflächenzahl und die Beschränkung auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 Im Bereich der bestehenden Bebauung, als auch für den neu zu bebauenden Bereich, ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgeschrieben.
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 4. Baukörper/Haustypen**
 Je nach Lage im Gelände und Orientierung der Gebäude sind unterschiedliche Haustypen möglich. In den folgenden Schemaquerschnitten sind die max. Traufhöhen, Kniestockhöhen etc. dargestellt, die die einzelnen Haustypen kennzeichnen.
 Als Traufhöhe gilt der Abstand vom Schnittpunkt Sparren mit Außenkante Wand bis zur natürlichen Geländeoberkante bzw. mit dem von der Kreisverwaltungsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, festgesetzten Geländeoberkante. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand vom Schnittpunkt Sparren mit Außenkante Wand bis zur Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.



- 5. Dachform**
 Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Die Lage des Firstes ist im Plan bindend vorgegeben. Der First ist in gleicher Höhe über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Als Dachüberstand sind max. 0,5 m traufseitig und max. 0,3 m an den Ortsgängen zulässig.
- 6. Stellplätze**
 Im Bereich der Neubebauung ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Einfamilienhaus auf privatem Grund festgelegt.
 Doppelgaragen sind nicht zulässig. Der zweite Stellplatz ist nicht überdeckt anzulegen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)**
- 7.1 Baugestaltung**
 Die Gebäude sollen in Anlehnung an im Ort vorhandene Bauformen langgestreckte Baukörper sein. Das Verhältnis Gebäudelänge zu -breite darf nicht kleiner als 4:3 sein.
 Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 1,50 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung - zulässig. Sie können die Baugrenzen geringfügig überschreiten. Ein Herunterziehen der Traufe des Hauptdaches ist nicht zulässig.

Anbauten sowie Gebäudeanschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zu den Gebäudeecken einhalten und dürfen je Gebäuseite nicht breiter als max. 1/3 der jeweiligen Gebäuseite sein.

Fensterformate sind nur als stehende Formate zulässig.
 Im Baugelände sind als Bedachung zulässig:
Hauptgebäude: rote oder braune Ziegeldächer, Verjassung bis max. 3% der Gesamtdachfläche, für Anbauzonen (z.B. Wintergarten) bis 100%.
 Dachgauben sind als Satteldachgauben in stehendem Format mit gleicher Deckung wie das Hauptdach auszubilden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelseiten und 0,80 m untereinander einhalten und je Dach gleich ausgebildet sein. Querriegel sind nicht zulässig.
 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von jeweils max. 0,8 m² zulässig (keine Querformate). Sie müssen auf einer Linie sitzen und sind im oberen Drittel der Dachfläche unzulässig.
Nebengebäude: Verjassung, Ziegel-, Blech (kein Kupfer zum Schutz der Gewässerbiozönose).

Zum Zwecke der Sonnenenergieerzeugung sind auch andere Bedachungen zulässig.
 Für das Baugelände wird eine Gemeinschaftsstellantenantenne errichtet. Einzelne Satellitenantennen sowie Fernseh- und Radioantennen an Masten auch unter 10 m sind nicht zulässig.

7.2 Materialien und Oberflächen
 Baustoffe deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sind unzulässig.
 Die Verwendung von Waschbeton, auffällig strukturiertem Putz, Kunstharzputz und Kunststoffsteinen ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Stützmauern zur Böschungbefestigung sind als Natursteinmauern oder mit Schotterkörben auszuführen. Betonstützmauern sind unzulässig.
 Für die Baueingabe ist ein Farbgestaltungslinien, auf der Grundlage der für das Baugelände gültigen Gestaltungsvorgaben der Gemeinde, zu erstellen.

8. Einfriedungen
 Zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur sockellose Holzzäune, als senkrechte Lattenzäune (Staketenzäune), mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Außerdem sind freiwachsende Hecken (Artenliste C) zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
 Zäune müssen in Grün- oder Pflanzflächen eingebunden sein, befestigte Flächen dürfen max. auf 0,5 m an den Zaun heranzuführen. Die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum ist nur an den im Bebauungsplan dargestellten Linien zulässig.

9. Abgrabungen, Aufschüttungen
 Die natürliche Oberfläche der Grundstücke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Kellergeschosse der Gebäude dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöchungen freigelegt werden, es sind lediglich geringfügige Eingriffe zulässig. Eine Ausnahme bilden die beiden vom Schulberg erschlossenen Gebäude, hier sind straßenseitig Abgrabungen zulässig.
 Zur Anlage von Terrassen, Freisitzen o.ä. sind auf der talseitigen Gebäuseite Aufschüttungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m (Zulässige Höhe talseitig max. 0,5 m) möglich.

10. Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser
 Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, die zum Straßenraum keine Einfriedung haben, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abstreifung bzw. Schotterrasen) oder als Pflasterbelag in Sand- bzw. Splittbettung zulässig.
 Die Flächen der nicht überdachten Stellplätze dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Großsteinpflasterung mit Rasenfugen befestigt werden.

Das Oberflächen- und Dachwasser ist nicht dem Kanal zuzuführen, sondern als Gießwasser (Regenwasserentlastung) zu verwenden und über Sickerschächte, die einen Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz haben, auf den Grundstücken zu versickern. Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.

11. Grünoordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V.m.Art 3 Abs. 2 NatSchG)
 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 5 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
 Je angefangener 250,0 m² private Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2.Ordnung (Artenliste B) zu pflanzen. Bevorzugt sollen Obstbäume gepflanzt werden.
 Je 150,0 m² Gemeinschafts- und öffentliche Grünflächen ist ein Baum 1. Ordnung (Artenliste A) oder Gruppen aus drei bis fünf Bäumen 2.Ordnung (Artenliste B) zu pflanzen. 10% der Fläche ist mit Sträuchern (Artenliste C) zu bepflanzen.
 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind wegen gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse zulässig.

Pflanzung von Bäumen 1.Ordnung Mindestqualität:
 Hochstämme 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 400-500, Kronenbreite 150-200, Stammumfang 20-25 cm.

Artenliste A:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung, Mindestqualität:
 Hochstämme oder Solitärsträucher 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 300-400, Stammumfang 18-20 cm.

Artenliste B:

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanzung von Sträuchern, Mindestqualität:

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Artenliste C:

- | | | |
|---------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Hartfrießel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfeifenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | - | Heckenrose |
| Rosa canina | - | Handrose |
| Sambucus nigra | - | Hollunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Pflanzung von Nadelbäumen:

Nadelbäume dürfen zusätzlich zu den nach Artenliste B und C zugelassenen Bäumen gepflanzt werden, jedoch nur in Einzelstellung. Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Eiben.

Fassadenbegrenzung:

Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.93 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.93 ortsüblich durch das Mitteilungsblatt Nr. 24 der Gemeinde Ahorn bekanntgemacht.

Ahorn, den 23.12.93
 Dultz, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der 1.Fassung vom 21.02.94 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.94 bis 08.04.94 öffentlich ausgelegt.
 Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden am 26.04.94 durch den Gemeinderat gewürdigt.

Ahorn, den 27.04.94
 Dultz, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der 2.Fassung vom 22.09.94 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.94 bis 03.12.94 öffentlich ausgelegt.
 Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden am 24.01.95 durch den Gemeinderat gewürdigt.

Ahorn, den 25.01.95
 Dultz, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ahorn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.01.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.01.95 als Satzung beschlossen.

Ahorn, den 25.01.95
 Dultz, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt.
 Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Coburg, den 05.02.96
 Dultz, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Coburg hat lt. Schreiben vom 05.02.96 Nr. G10-01-72 Nr. 2-41 gemäß § 11 Abs.3 BauGB im Anzeigeverfahren die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.02.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch das Amtsblatt Nr. 4 vom 21.02.96 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 und 4 BauGB wie des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Ahorn, den 22.02.96
 Dultz, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1/ 500
WOHLBACH
AM SCHULBERG
GEMEINDE AHORN

PLANVERFASSER:
 DPL.-ING. (FH), ARCHITEKT
 MARTIN SCHMIDT
 KETSCHENGASSE 5
 96450 COBURG
 TEL: 0956/ 99956

BERATENDE LANDSCHAFTSARCHitekten:
 ANGELIKA DRÖLL-LAUENSTEN UND GÖTZ LAUENSTEN
 LANDSCHAFTSARCHitekten
 WIRTSCHAFTS 27 a
 96450 COBURG
 TEL: 0956/ 33220

COBURG, DEN 16.2.96

BEBAUUNGSPLAN FERTIGT / GEÄNDERT AM 19.195 / 16.2.95