

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
TH 3,40 max. Traufhöhe
GF 190 max. Grundfläche z.B. 190 m²
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (nach § 16 Abs. 4 BauNV)
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
0 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baulinie
 Baugrenze
 Baugrenze für Nebengebäude
- 4. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Ga - Garagen
 St - Stellplatz
- 5. Dachform**
SD Satteldach 35-45° Neigung
zwingend festgesetzte Firstrichtung
- 6. Verkehrsflächen/Erschließung (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Stellplätze
 öffentlicher Fußweg
- 7. Grünflächen (§ 9.1.15 und 25 BauGB)**
 Spielfläche für Kinder
 private Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
zu pflanzende Einzelbäume 1. Ordnung, Liste A
zu pflanzende Einzelbäume 2. Ordnung, Liste B
zu pflanzende Obstbäume, Liste C
vorhandene und zu erhaltende Bäume
Strauchpflanzung, Liste D
geplanter Entwässerungsgraben
bestehender Entwässerungsgraben
- 8. Hinweise**
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
30 Maßzahl in Meter
20 Maßzahl für zugelassene Unterschreitung der Abstandflächen
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 aufzuhende Grundstücksgrenze
 geplante Grundstücksgrenze
16/1 Flurstücksnummer
32 Höhenlinie im Bestand
 vorgeschlagene Gebäudestellung im Bauraum

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 0. Rechtsgrundlagen:**
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90
Planzeichenerverordnung 1981 (PlanZV) vom 30.07.1981
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 251)
Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB Maßnahmen G) 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 WA festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils durch Angabe einer max. Grundfläche sowie durch eine max. Traufhöhe von 3,40 m an der bergseitigen Traufe des Gebäudes zum natürlichen Gelände festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss) zwingend festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Abstand vom Schnittpunkt Sparren mit Außenkante Wand bis zur Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.
Der Kniestock darf nicht höher als max. 60 cm sein. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand vom Schnittpunkt Sparren mit Außenkante Wand bis zur Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.
Die Oberkante Fertigfußboden, des Erdgeschosses der Gebäude, darf bergseitig höchstens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Garagen sind auf den festgesetzten Flächen zugelassen. Bei der Ermittlung der max. Grundfläche sind Garagen und ihre Zufahrten zu berücksichtigen.
Ein Schuppen je Grundstück, mit einer max. Nutzfläche von 12,0 m², kann mit Zustimmung der Gemeinde, bezüglich Standort und Material, zugelassen werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgeschrieben.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Dachform**
Es sind nur 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.
- 5. Stellplätze**
Im Bereich der Neubebauung ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Einfamilienhaus auf privatem Grund festgelegt.
Es sind Doppelgaragen auf den festgesetzten Flächen zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)**
6.1 Baugestaltung
Die Baukörper sollen langgestreckte Proportionen haben. 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 Gebäudeeinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zu den Gebäudeecken einhalten und dürfen je Gebäudeseite nicht breiter als max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite sein.
Fensterformate sind nur als stehende Formate zulässig.
Im Baugebiet sind als Bedachung zulässig:
Hauptgebäude: rote oder braune Ziegeldächer, Verglasung bis max. 3% der Gesamtdachfläche, für Anbauzone (z.B. Wintergarten) bis 100%.
Dachgauben sind als Satteldachgauben in stehendem Format oder als Schleppegauben 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. Quergiebel 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: Verglasung, Ziegel, Block.
Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind auch andere Bedachungen zulässig.
- 6.2 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. Auf Kupfer soll zum Schutz der Gewässerbiologie verzichtet werden.
Die Verwendung von Waschbeton, auffällig strukturiertem Putz, Kunstharzputz und Kunststoffen ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.
Stützmauern zur Böschungbefestigung sind als Naturstein trockenmauern oder mit Schotterkörben (Gabionen) auszuführen. Betonstützwände sind unzulässig.
- 7. 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 D) zulässig.
Zwischen privaten Grundstücken und zwischen privaten Grundstücken und zentralem Grünzug 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 heranhelfen. Zäune zwischen privaten Grundstücken und zentralem Grünzug sind mit Sträuchern der Artenliste D und/oder Rankpflanzen einzugrün.
- 8. Abgrabungen, Aufschüttungen**
Die natürliche Oberfläche der Grundstücke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Kellergeschosse der Gebäude dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden; es sind lediglich geringfügige Eingriffe im natürlichen Geländeverlauf zulässig.
Zur Anlage von Terrassen, Freisitzen o.ä. sind auf der talseitigen Gebäudesite Aufschüttungen, auf der bergseitigen Gebäudesite Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m (Zulässige Höhen max. 0,5 m) möglich.

- 9. 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 Abstreuerung bzw. Schotterterrassen) oder als Pflasterbelag in Sand- bzw. Splittbettung zulässig.
Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterterrassen oder Großsteinpflasterung mit Rasenfugen befestigt werden.
Das Oberflächen- und Dachwasser ist nicht dem Kanal zuzuführen, sondern als Gießwasser (Regenwasserentonne und/oder Zisternen) zu verwenden und über Sickerschächte, die einen Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz haben, auf den Grundstücken zu versickern.
Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.
Der nördlich des Hohensteiner Waldes von der Gemeinde anzulegende Graben auf Privatgrund dient dazu anfallendes Oberflächenwasser von den Grundstücken fernzuhalten. Er ist von den Besitzern in seiner Funktion zu erhalten.
- 10. Grünordnung (§ 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 (Sortenliste C).
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 D) zu bepflanzen.
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume, von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten, wegen gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse, sind 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 Malbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Pflanzung von Obstbäumen, Mindestqualität
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.
Sortenliste C:
C 1 Äpfel:
James Grieve
Jakob Fischer
Roter Boskoop
Ontario
Goldparmäne
Schöner von Boskoop
Graue franz. Reinette
Bohnapfel
C 2 Birnen:
Williams Christ
Gellerts Butterbirne
Conference
Gute Luise
C 3 Pflaumen:
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Große Grüne Reneklode
C 4 Kirschen:
Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Spitze
Schattenmorelle
C 5 Walnüsse:
alle Sorten
Pflanzung von Sträuchern, Mindestqualität:
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.
Artenliste D:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Prunus avium Vogelkirsche
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa arvensis Heckenrose
Rosa canina Hundrose
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.
Fassadenbegrünung:
Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.
11. Sparten
Sämtliche Sparten (wie Gas, Wasser, Strom, Telekom) müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den geplanten Baumstandorten einhalten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.94 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.94 ortsblich durch das Mitteilungsblatt Nr. 20 der Gemeinde Ahorn bekanntgemacht. 28.06.94

Ahorn, den 30.06.1994
Dultz, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.94 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.95 bis 11.03.95 öffentlich ausgestellt.
Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden am 22.01.95 durch den Gemeinderat gewürdigt.

Ahorn, den 22.03.1995
Dultz, 1. Bürgermeister

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

Ahorn, den
Dultz, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ahorn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.03.95, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.10.94 als Satzung beschlossen 21.01.1995 mit den ergänzenden Beschlüssen vom 28.03.1995 als Satzung beschlossen.

Ahorn, den 28.03.1995
Dultz, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg am 20.02.94 gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Coburg, den 30.03.1994
Dultz, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Coburg hat lt. Schreiben vom Nr. gemäß § 11 Abs.3 BauGB im Anzeigeverfahren die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am gemäß § 12 BauGB ortsblich durch das Amtsblatt NR. vom 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
Dultz, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1/ 500 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN SCHAFHOF HAINSTRASSE GEMEINDE AHORN

PLANVERFASSTER:
DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT
MARTIN SCHMIDT
KETSCHENGASSE 5
96450 COBURG
TEL: 09561 / 95956

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:
ANGELIKA DROLL-LAUENSTEIN UND GÖTZ LAUENSTEIN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
WIRTSCHAFTSGRUND 27a
96450 COBURG
TEL: 09561 / 33220

COBURG, DEN 16.10.95