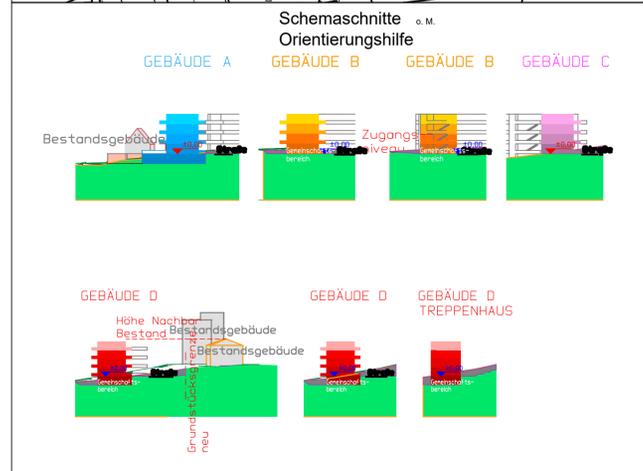
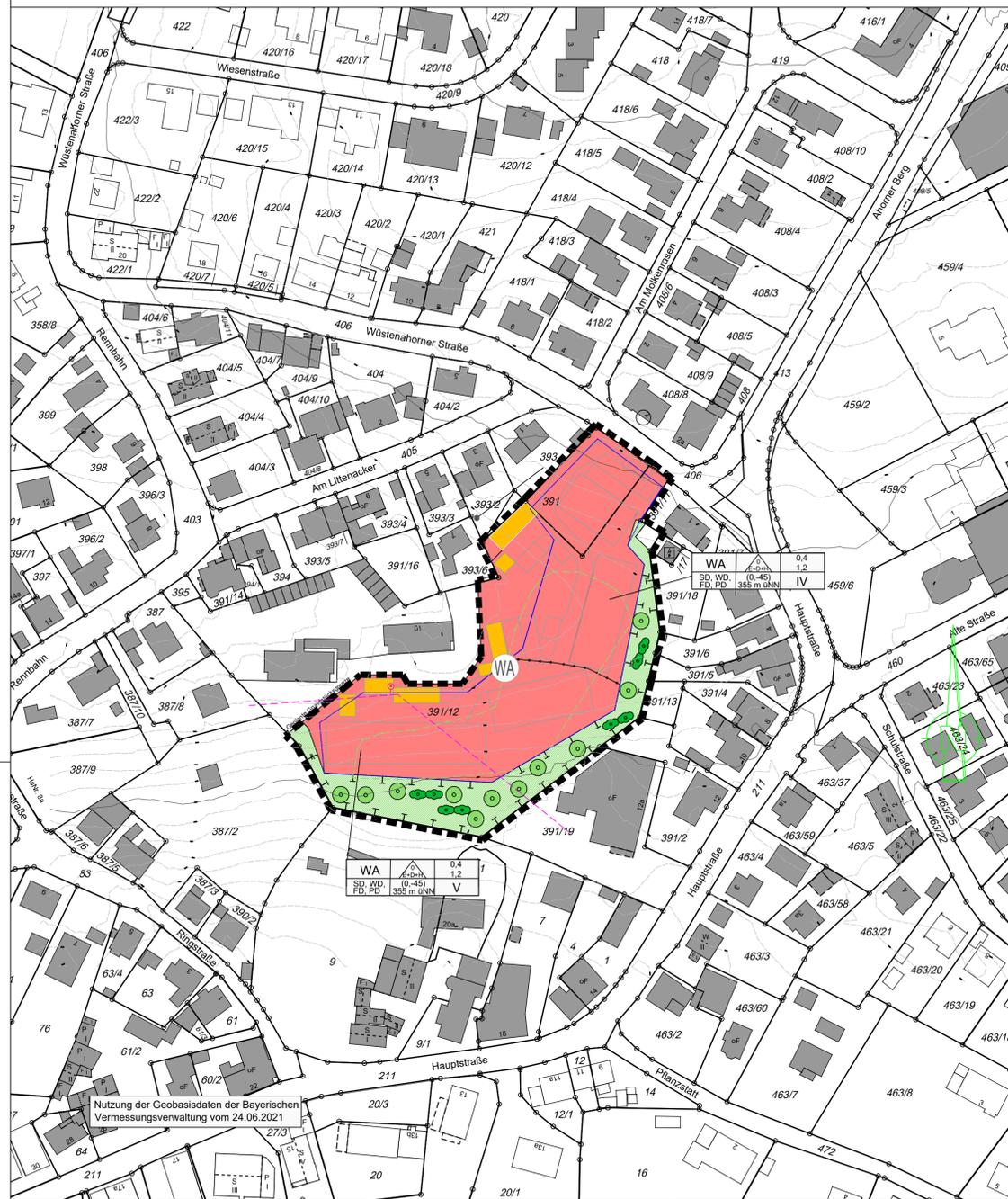


Bebauungsplan "ServiceWohnen Ahorn Mitte"

M = 1 : 1000



LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die 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
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung, max. Firsthöhe
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächenzahl
- g) Geschossflächenzahl

a	b	fg
c	d	e

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- IV, V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- △** Einzel-, Doppelhäuser und Häusergruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- SD, WD, FD, PD** Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach, Dachneigung 0° - 45°
- H** max. Firsthöhe 355m üNN
- In den gekennzeichneten Flächen sind abweichend Carports oder Carportanlagen als Grenzbebauung > 9m Länge pro Grundstücksgrenze und > 15m Länge an allen Grundstücksgrenzen zulässig und werfen keine Abstandsfläche.
- private Erschließung
- ⊗** Biotop Nr. 5731-0173-001 Artenreiches Extensivgrünland Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde hat das Biotop aufgrund anderer Bewirtschaftung nicht mehr diese Wertigkeit.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- vorgeschl. Standort für zu pflanzende Sträucher und Gehölze auf privatem Grund wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 9.3
- vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 9.3
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE PLANZEICHEN

- geplante Gebäude (vorgeschlagener Standort)
- ▨** Sichtdreiecke
- vorhandene Wohngebäude
- private Stellplätze, vorgeschlagener Standort
- Grundstücksgrenzen
- vorhanden
- vorhanden, aufzuheben
- neu, vorgeschlagen
- 568** Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- ⊗** Bestehender Schacht
- vermuteter Verlauf bestehender Abwasserleitung DN 250

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 1.1. **Außenfassaden**
Die Fassaden sind zu strukturieren, Fassadenbegrünung ist erwünscht. Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.
 - 1.2. **Dachform**
Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Strohziegel in natur- oder unauffälligen Farben zulässig.
Photovoltaik oder Begrünung sind erwünscht.
Flachdächer sind zulässig. Die Abdichtung kann als Folien- bzw. Bitumendach erfolgen. Photovoltaikanlagen oder Begrünung der Dächer ist erwünscht.
- 2. **Höhe der baulichen Anlagen**
Die Firsthöhe wird auf maximal 355m üNN festgelegt.
Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
Die Anbrunnbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freisiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde. Schmutzwasserhebungsanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrpflicht - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
Die Bauvorlagen sind außerdem mit Geländeprofilen zu versehen.
- 3. **Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen**
In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 0,7 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Die restlichen Stellplätze sind nach der bayerischen Garagen- u. Stellplatzverordnung auszuweisen.
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgelegten Grünflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
In den gekennzeichneten Flächen sind abweichend Carports oder Carportanlagen als Grenzbebauung > 9m Länge pro Grundstücksgrenze und > 15m Länge an allen Grundstücksgrenzen zulässig und werfen keine Abstandsfläche.
Garagen aus Wellblech und ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 4. **Einfriednungen**
Bei Grundstückszufahrten muß die Einfriednung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden. Stützwände sind ausnahmsweise > 2,00m zulässig.
- 5. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- und Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 6. **Natur- und Landschafts- und Klimaschutz**
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.
Unverschlusste Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.
HINWEISE:
Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien (Photovoltaik) ist wünschenswert.
Auf den Einbau umweltfreundlicher Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

9. Grünordnungsfestsetzungen

- 9.1. **Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden und sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Dabei sind klimaresistente, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- 9.2. **Festgesetzter Pflanzstreifen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Am südöstlichen Bebauungsrand ist ein Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 9.3, auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3. **Pflanzliste**
Es sollten bevorzugt heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.

Am südöstlichen Bebauungsrand ist ein Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 9.3, auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Größerkronige Bäume:

- Tilia platyphyllos
- Tilia cordata
- Acer platanoides
- Juglans regia
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur

Kleinkronige Bäume:

- Sorbus aria
- Sorbus intermedia
- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Acer monspessulanum
- Carpinus betulus
- Prunus padus
- Malus communis
- Pyrus communis

Sträucher und Gehölze:

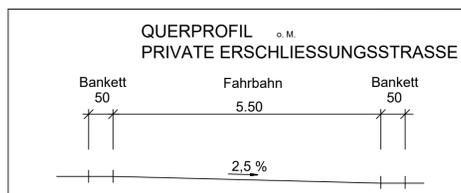
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Viburnum opulus
- Lonicera xylosteum
- Crataegus monogyna
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Carpinus betulus
- Rhamnus alaternus

10. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

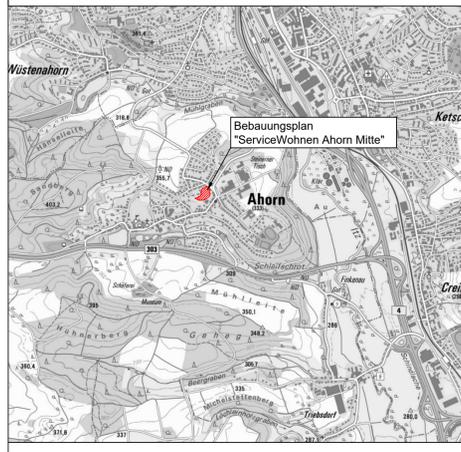
wird entsprechend ergänzt

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Hinweis des Kreisbrandmeisters:
die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten
das Gefälle bei der Zufahrtsstraße muss der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (SRAS)" entsprechen
die Anzahl und Lage der Hydranten muss mit der Gemeinde abgestimmt werden
wird entsprechend ergänzt



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.7.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Ahorn, Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Gemeinderat hat am 16.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 16.11.2021 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2. BauGB beschlossen.
- 3. Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom bis an der Planänderung beteiligt.
- 5. Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. d. F. vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. **Ausfertigung:**
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Ahorn und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens gemäß § 1-10 BauGB werden beurkundet.
Ahorn, den
Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel
- 7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am im Amtsblatt Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Service Wohnen", Gemarkung Ahorn ist damit in Kraft getreten.
Ahorn, den
Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ServiceWohnen Ahorn Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ENTWURF

Gemeinde: Ahorn
Gemarkung: Ahorn
Flurgebiet:
Landkreis: COBURG
Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITT
Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Entwurf	20.07.21	Gö.	Aufstellungsbeschluss vom 20.07.21
	16.11.21		Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 16.11.2021

Gemeinde: Ahorn
Entwurfsverfasser:
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichweg 1
94611 Weiskirchen OT Weiskirch
Tel.: 095618338-0 Fax: 8338-33
1. Bürgermeister: Weitrandsdorf, den 16.11.2021