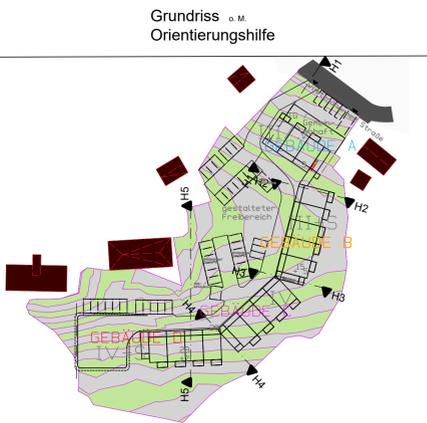
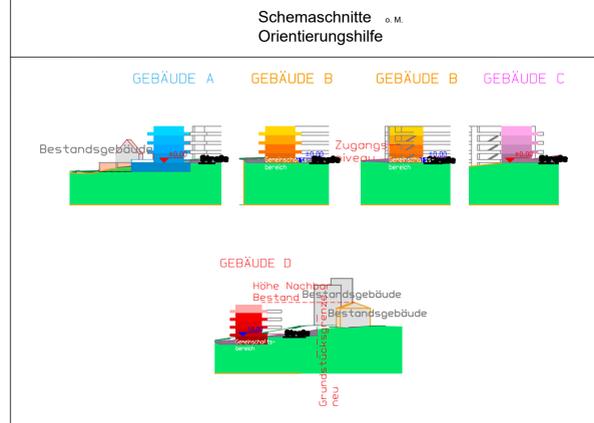
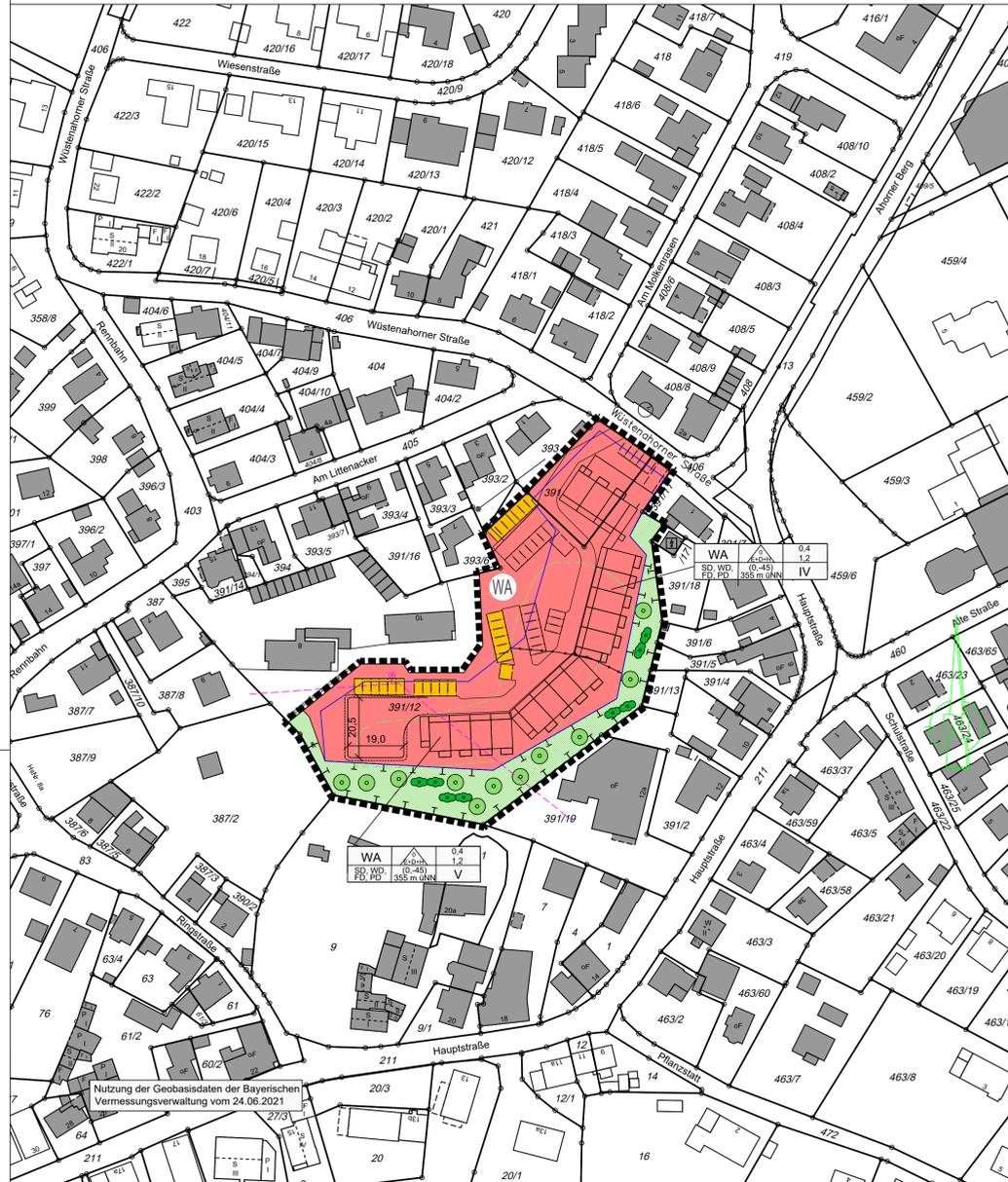


# Bebauungsplan "ServiceWohnen Ahorn Mitte"

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.
  - a) Baugesetzbuch (BauBG)
  - b) die Bauutzungsverordnung (BauVO)
  - c) die Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - d) die Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - f) die Planzonenverordnung (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. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - 1. Wohngebäude
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- a** abweichende Bauweise  
4 Einzelbaukörper, die über Laubengänge verbunden sind
- 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)**  
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach, Puttdach, 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**
- Biotope 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
- 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 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 Steinfliesen in natur oder unauffälligen Farben zulässig.
  - Eine Begrünung von Flachdächern wird verbindlich festgesetzt. Ausnahmen werden für Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen genutzt werden.
- 2. Höhe der baulichen Anlagen
  - Die Firsthöhe wird auf maximal 355m üNN festgelegt.
  - Die Erbauungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
  - Die Anordnungsart des Gebäudes zum Kanal - im Freisiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtsnachteil der Gemeinde. Schmutzwasserhebeanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrenpflichtig - 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. Der Stellplatzklasse von 0,7 ist nur zulässig in Zusammenhang mit dem "ServiceWohnen". Die restlichen Stellplätze sowie Stellplätze für andere Wohngruppen sind nach der bayerischen Garagen- u. Stellplatzverordnung auszuweisen.
  - 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 Weiblich und ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 4. Spielplatz
  - Der Verzicht auf die Anlage eines Spielplatzes gilt nur für das ServiceWohnen, ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung.
- 5. Einfriedungen
  - Bei Grundstückszufahrten muß die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtblicke bei der Auffahrt möglich bleiben.
  - Stützweite sind > 2,00m zulässig.
- 6. Werbeanlagen
  - Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- und Lauchern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 7. 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 Grünstreifen, Rasenstreifen, Schotterrasen o.ä.
  - Unversiegelte 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 Geländeschritt 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. Sichtdreiecke
  - Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anlagen, Anlagen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
- 9. Glasfaser
  - Die Verlegung und Erschließung mit Breitbandanschlüssen wird festgesetzt § 77 I Abs. 7 Telekommunikationsgesetz.
- 10. Regenrückhaltung
  - Die anfallenden Oberflächenwasser sind vor Einleitung in das öffentliche Mischwasseretz der Gemeinde Ahorn zu drosseln und über eine Regenrückhalteeinrichtungen zwischen zu speichern.
  - Die Regenrückhaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu erstellen und von der Gemeinde Ahorn zu genehmigen.
- 11. Abstandsflächen
  - Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 12. Grünordnungsfestsetzungen
  - Private Grünflächen
    - Grünflächen sind mit klimaresistenten, heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
    - Je 500 qm privater Grundstückfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinerschüttungen sind nicht zulässig.
  - Festgesetzter Pflanzstreifen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - In den Randbereichen, insbesondere an der Süd- und Westseite des Baugrundstücks, sind Gehölzbestände vorhanden. Diese sind zu erhalten und in die geplanten Grünflächen mit einzubeziehen. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften zu verstoßen.
    - Am südöstlichen Bebauungsrand ist ein Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 12.3, auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.3. Pflanzliste
  - Es sollen bevorzugt heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.
  - Größerkronige Bäume:
    - Tilia platyphyllos
    - Tilia cordata
    - Acer platanoides
    - Juglans regia
    - Fraxinus excelsior
    - Quercus robur
    - Sorbus aria
    - Sorbus intermedia
    - Viburnum opulus
    - Lonicera xylosteum
    - Crataegus monogyna
    - Prunus spinosa
    - Rosa canina
    - Rosa rubiginosa
    - Sambucus nigra
    - Carpinus betulus
    - Rhamnus catharticus
  - Kleinkronige Bäume:
    - Mehlbearbe
    - Schwedische Mehlbeere
    - Feldahorn
    - Hainbuche
    - Traubenkirsche
    - Wildrose
    - Wildbirne
  - Sträucher und Gehölze:
    - Hartweidel
    - Hasel
    - Wolliger Schneeball
    - gemeine Heckenkirsche
    - Weißdorn
    - Schöne
    - Hundsrose
    - Wendrose, u. a. heimische Rosenarten
    - Holunder
    - Purgier-Kreuzdorn

## C. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Kreisbrandrat
  - Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisradius von 21 m bestanden, befahren werden können. Grundsätzlich ist die DIN 14960 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.
  - Werden Stichstraßen oder Wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepunkt zu errichten. Der anzunehmende Wendekreisradius beträgt im Wohngebiet mindestens 19 m. Es wird nachdrücklich auf Einhaltung des Art. 5 BayBO hingewiesen.
  - Es sind Überfuhrdrähten nach DIN 2222 in einem Abstand von 100 m zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen.
  - Der Löschwasserbedarf wird auf 96 m³/Std. festgesetzt.
- 2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler aufzufindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  - Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3. SÜC Energie und H2O GmbH
  - Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen der SÜC, die zu sichern sind bzw. umzuleiten sind.
  - Die Niederspannungskabel, die quer über das Baufeld liegen, müssen umgelegt werden. Außerdem ist Umbau bzw. die Erweiterung der bestehenden Trafostation Ahorn, Wüstenahorn Straße notwendig.
- 4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
  - Wasser- und Abwasserentsorgung:  
Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherren.  
Vor Baubeginn sollte ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben werden.
  - Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Starkregen:  
Aufgrund der zumindest teilweise gegebenen Hanglage des Planungsgebietes wird auf die Berücksichtigung eines Risikomanagements im Fall auftretender Starkregenereignisse (Sturzfluten) hingewiesen.
  - Alltlasten, Bodenschutz:  
Nachträglicher Bodenschutz (Alltlasten)  
Auf den „Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMS vom 18.04.02, AZ: IBS-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
  - Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchV angezeigt.

- 5. Landratsamt Coburg
  - Wasserrecht:  
Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 Nr. 14.9.2 f ein Überflutungsnetzwerk zu führen.
  - Untere Straßenverkehrsbehörde:  
Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung von ServiceWohnen für ältere Menschen wird für die verkehrsmäßige Erschließung der Wohnanlage (Parkplätze, Gehwege und alle sonstigen Verkehrsflächen) im Hinblick auf die diesbezüglichen gesetzlichen und politischen Vorgaben (u. a. EU-Behindertenechtekonvention, BGG, BayBO, BVA, RAS 06, ERA, Programm „Bayern barrierefrei 2023“) auf die Beachtung einer barrierefreien Ausführung bzw. Gestaltung hingewiesen.
  - Die Belange des öffentlichen Rettungsdienstes (Rettungswegs) und der öffentlichen Versorgungsträger (insbesondere Müllabfuhr) zu berücksichtigen.
  - Eine Umsetzung nach den Vorgaben der RAS 06 wird empfohlen.
  - Abfallrecht:  
Die Informationen zur Bauplanung bezüglich des Vollzugs der Abfallgesetz und der Abfallwirtschaftsordnung sind zu beachten.
  - Behördenbeauftragte:  
Die DIN 18040-3 zum öffentlichen Verkehrs- und Freiraum auch in privat ausgeführten Bereichen sowie in den Bereichen Seehbehinderung und eingeschränkte Bewegung ist einzuhalten.
  - Die DIN 18040-3 gilt als Leitlinien für die Planung der Freiflächen. Sie ist nicht Teil der BayTB, weshalb sie nicht verpflichtend einzuhalten ist. Im Zuge der Planung wird auf die Grundsatze der Barrierefreiheit geachtet.
  - Art. 48 BayBo ist zu beachten.
- 6. Vodafone GmbH
  - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

## D. 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 BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Ahorn, Nr. 11/21 vom 25.11.2021 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 BauBG beschlossen.
- 3. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.11.2021 im Amtsblatt Nr. 11/21 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 16.11.2021 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 06.12.2021 bis 17.01.2022 an der Planänderung beteiligt.
- 5. Der Gemeinderat hat am 26.04.2022 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt.
- 6. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG i. d. F. vom 29.11.2022 wurde in der öffentlichen Sitzung vom 29.11.2022 gemäß § 10 BauBG als Satzung beschlossen.
- 7. 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 BauBG werden beurkundet.

Ahorn, den .....

Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am .....

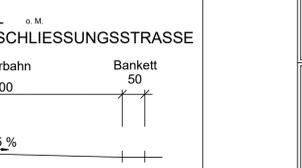
im Amtsblatt Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ahorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "ServiceWohnen Ahorn Mitte", Gemarkung Ahorn ist damit in Kraft getreten.

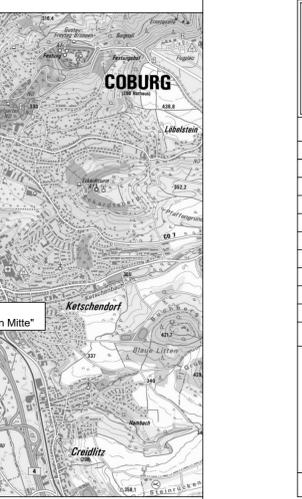
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ahorn, den .....

Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



# AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ServiceWohnen Ahorn Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG SATZUNGSEXEMPLAR

Gemeinde: Ahorn  
Gemarkung: Ahorn  
Flurbereich: COBURG  
Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN  
LEGENDE  
SCHEMASCHNITT

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
	26.04.22		Würdigung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauBG
Satzungsexemplar	29.11.22	Henschl/Reynard	Satzungsbeschluss vom 29.11.2022

Gemeinde Ahorn, den .....

Entwurfsverfasser  
Koening + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Schwarzwald 11  
96470 Weitzendorf/Weidach  
Tel. 09361/8339-0 Fax 8339-33

1. Bürgermeister  
Ahorn, den .....

Weitzendorf, den 29.11.2022