LEGENDE
(als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nutzungsschablone:

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl
g) Laufende Nummer der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f
g	

A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dörfliche Wohngebiete, (§ 5a BauNVO) — MDW

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

Grundfächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) — GRZ = 0,5
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) — GFZ = 1,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens Zwei Vollgeschosse — II

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO — o

Baugrenze
Die Satzung ordnet an aufstoßenden Grenzen die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 BayBO an, ansonsten gelten die Baugrenzen.

Dachform
Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach — SD/PD/WD KWD/ZD/FD

Dachneigung (von - bis /Höchtgrenze) — 0° - 48°

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21und Abs. 6 BauGB)

Gepl. Rohrleitung

Gepl. Winkelsteine

vorhandenes Gebäude

geplantes Gebäude, vorgeschlagener Standort, vorgeschlagene Firstrichtung

geplante Garage, vorgeschlagener Standort, vorgeschlagene Firstrichtung — GA

Vorgeschlagene Einfahrten

Höhenbezugspunkt der Grundstücke

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

Flurstücksnummern — 1824

Maßzahl in Meter — 6,00

B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zugelassene Bebauung nach § 5a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

2.2. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes liegen.

2.3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zulässig. Es sind bis zu zwei "Tiny Häuser" pro Grundstück zulässig.

2.4. Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m, gemessen ab OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes.

3. Dächer

3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach mit Dachbegrünung
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

3.2. Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdächer und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken.
Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), und im Bereich der Anbauzonen sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).

3.3. Blecheindeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen, Pultdächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.

3.4. PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

3.5. Die Firstrichtungen sollten sich an der Sonneneinstrahlung orientieren, um die Energiegewinnung effizient ausführen zu können.

4. Außenwände

4.1. Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig.

4.2. Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkerattrappen sind ausgeschlossen.

4.3. Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

5. Einfriedungen

5.1. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.
Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.

5.2. Zwischen privaten Grundstücken und freier Landschaft werden Sträucherreihen als lebendige Einfriedungen für die Abgrenzung gegenüber der freien Natur verbindlich festgesetzt.

6. Gestaltung der Grundstücke

6.1. Befestigte Flächen auf Privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge vorzusehen.
Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.

6.2. Zur Vorbeugung von Überflutungen bei Starkregen wird den Grundstückseigentümern entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes vorgegeben, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu treffen (z. B. durch eine Einfassung entlang des Grundstücks mit Winkelsteinen), um das Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche in einer unterirdischen Zisterne zurückzuhalten und seitlich abzuleiten.
Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

7. Garagen und Stellplätze

7.1. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.

7.2. Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.

7.3. Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 3,00 m zur Straße hin aufweisen.

7.4. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.

8. Energieversorgung, Klimaschutz

8.1. Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) ist zu beachten und mit Anlagen im Bauantrag nachzuweisen.
Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstands ist mit Baugesuch zwingend vorzulegen.

Die energetischen technischen Mindestanforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) von 16. September 2021 (Anlage A zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) eines Effizienzhauses 40plus, Effizienzhauses 40 oder Effizienzhauses 55 sind einzuhalten.

9. Hochwasserschutz und Wasserabfluss

9.1. Schutz vor Starkregen

Es sind die Vorgaben des § 37 Abs. 1 WHG zu beachten. Die neuen Wohnhäuser des MDW-Gebietes sind gegen Oberflächenwasserabfluss aus Richtung Süden zu schützen. Es wird daher zum Schutz in der Talsenke westlich eine Betonwinkelkonstruktion mit einer Höhe von 55 cm angelegt, um das Oberflächenwasser bei Starkniederschlagabfluss ab zu halten. Eine Grundleitung zwischen den beiden künftigen Baugrundstücken auf Flur-Nr. 377/1 Südseite entleert das sich in der Talmulde vor der Bebauung an den Betonwinkeln sammelnde Wasser ab zur Regenwasserkanalisation. Im östlichen Bereich wird das auf der Oberfläche abfließende Wasser einem Rückhalte-(Zisternen)system und einem Verrohrungssystem im Osten zugeführt, welches entlang der Grundstücksgrenze mit einer Rohrdimension DN 200 mm das Wasser im Osten abführt und dadurch die Bebauung vor Oberflächenwasserabfluss schützt.

9.2. Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltefunktion) und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne V = min. 3 m³ herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genützt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist, d.h. nach einem Regenereignis über eine Abflussdrosselung mit 1,0 l/s entleert sich dieser immer wieder und als Regenrückhaltevolumen bei einem bevorstehenden Regenereignis steht diese wieder zur Verfügung.
Das dauerhaft zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser in den Wohnhäusern verwendet werden.

10. Private Grünflächen

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten heimische, standordgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

Pro Grundstück ist mind. 1 großkroniger, heimischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Artenliste für Bepflanzung:

Niedere Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	- Roter Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
Robus fruticosus	- Brombeere
Viburnum lantana	- Wolliger Scheeball

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Hohe Sträucher:

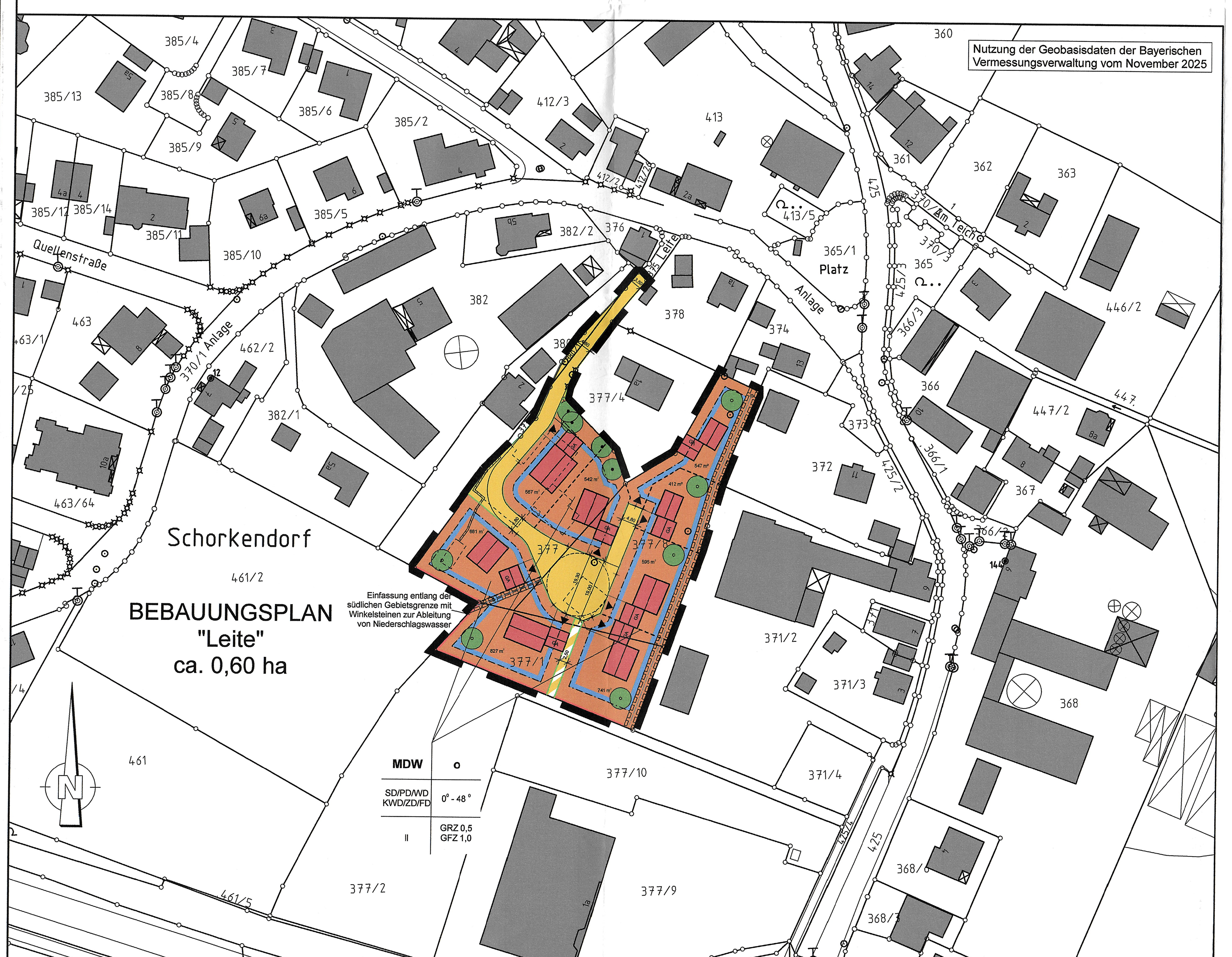
Acer campestris	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

C: HINWEISE

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde der 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Leite"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der Sitzung am 27.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 13.03.2026 beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis 13.03.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ahorn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2025 als Satzung beschlossen.

Ahorn, den 15. JULI 2026

(Siegel)

Martin Finzel, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...., AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ahorn, den ....

(Siegel)

Martin Finzel, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Ahorn, den 15. JULI 2026

(Siegel)

Martin Finzel, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.07.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht.
Der Bebauungsplan "Leite" ist damit in Kraft getreten.

Ahorn, den 01. AUG. 2026

(Siegel)

Martin Finzel, 1. Bürgermeister

Gemeinde Ahorn
Landkreis Coburg

Bebauungsplan
"Leite" OT Schorkendorf
gemäß § 13a BauGB
Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Gemeinde Ahorn

SATZUNGSEXEMPLAR

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/98009-0
Fax. 09562/98009-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

	Datum:	lt. Beschluss vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	27.05.2025	27.05.2025	C.G.	U.W.
1. Änderung	15.07.2025	15.07.2025	C.G.	U.W.
2. Änderung	16.12.2025	16.12.2025	C.G.	U.W.
3. Änderung	14.07.2026	14.07.2026	C.G.	U.W.

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Stand: 11/2025

card_1