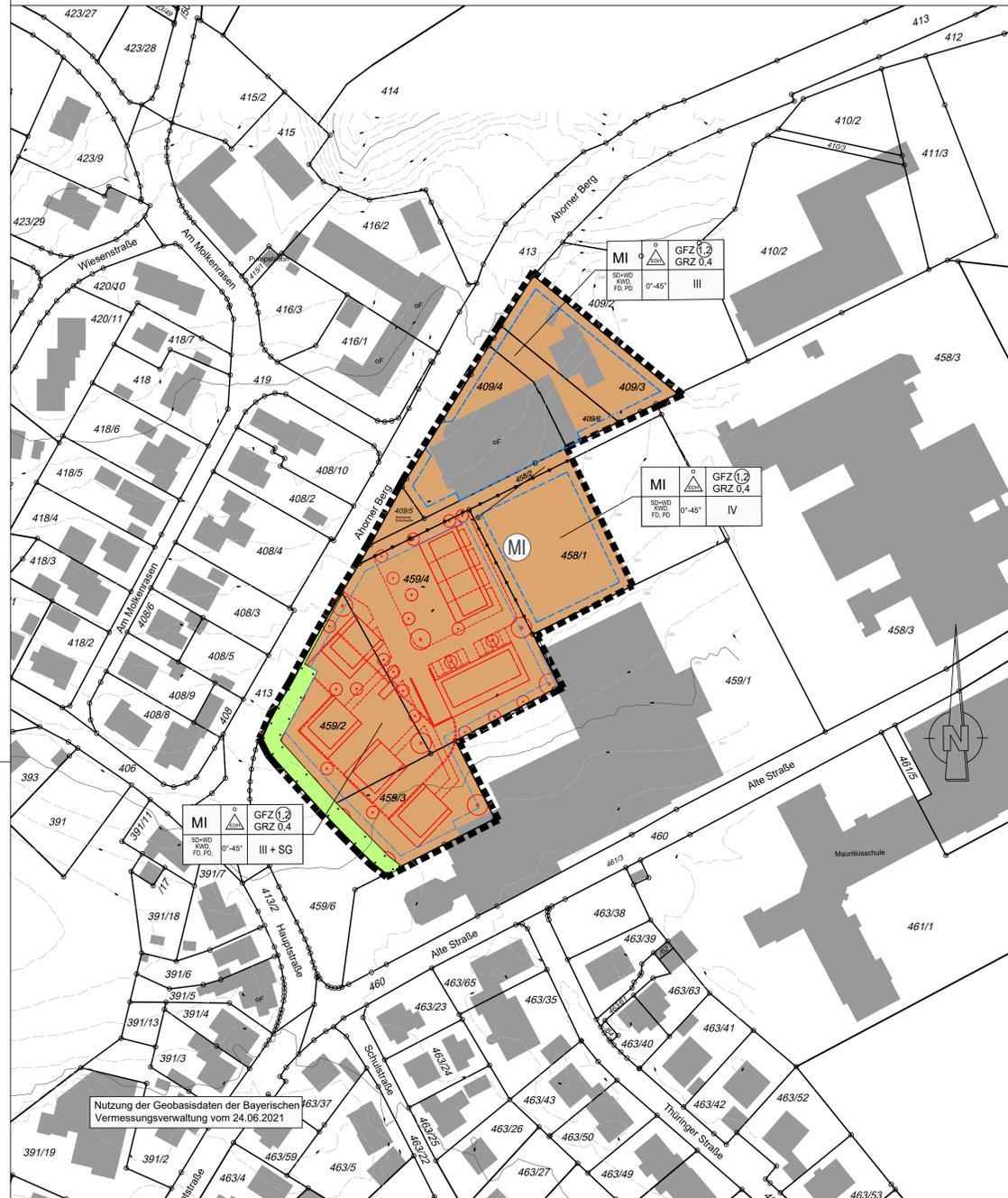
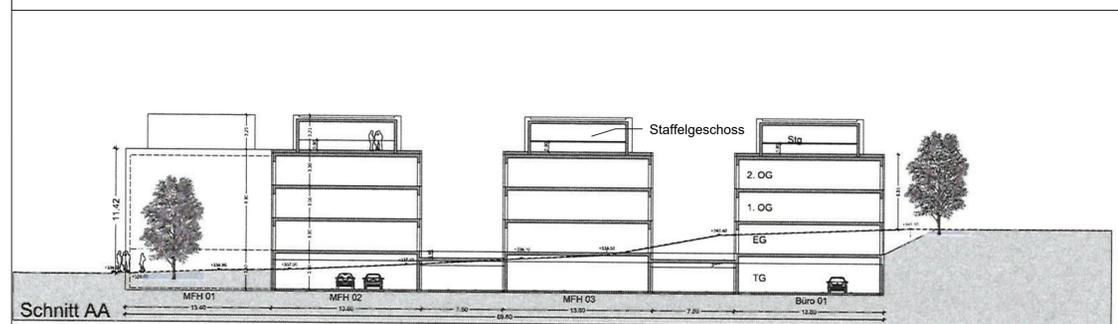


Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg"

M = 1 : 1000



Schemaschnitte o.M. - Orientierungshilfe



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSCHABLONE (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

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- o offene Bauweise
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- III = EG = Erdgeschoss + 1.OG + 2.OG + SG (Staffelgeschoss, kein Vollgeschoss)
- IV = EG = Erdgeschoss + 1.OG + 2.OG + 3.OG
- Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach + Flachdach, Puttdach, Zelt Dach
- Dachneigung 0° - 45°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen

- SD + WD + KWD + FD + PD Straßenverkehrsflächen:
- private Erschließung
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender 5 m breiter Pflanzstreifen auf privatem Grund am südwestlichen Bebauungsrand als Abschirmung zum Parkplatz
- zu pflanzender Baum, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 8.3.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort)
- Sichtdreiecke
- vorhandene Wohngebäude
- Stellplätze (vorgeschlagener Standort)

- Grundstücksgrenzen
- vorhanden
- vorhanden, aufzuheben
- neu, vorgeschlagen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.

1.2. Dachform

Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit Flachdächern zulässig.
Kniestock mit max. 0,90 m Höhe ist zulässig.
Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.
Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Steinfliesen in natur oder unauffälligen Farben zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Entlastungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freisiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde. Schmutzwasserbehandlungen sind, soweit erforderlich, Bauherrpflicht - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
Die Bauvorlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.

3. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen

Alle Garagen die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.
In den Bauvorlagen ist je Wohnung auf dem Grundstück mind. 1 PKW - Stellplatz nachzuweisen. Für die Büros ist je 40 m² Nutzfläche mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Garagen und Nebengebäude aus Wellblech und ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

4. Einfriedigungen

Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedigung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.
Zwischen den Terrassen der Reihenhäuser sind geschlossene Sichtschutzelemente bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
Die Freiflächen der Reihenhäuser dürfen mit einem sockellosen, senkrechten Stabgitterzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m umfasst werden.
Im übrigen ist zwischen den Grundstücken ein sockelloser, senkrechter Stabgitterzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m und freiwachsende Hecken zulässig.

5. 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, Schotterterrassen o.ä.
Unverschnittenes 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 schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
Garagen mit Nebenräumen sind bis zu einer max. überbaubaren Fläche von 50 qm als Grenzbebauung erlaubt.

8. Grünordnungsfestsetzungen

8.1. 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 klimasensitive, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

8.2. Festgesetzte Pflanzstreifen

Am südwestlichen Bebauungsrand ist der vorhandene Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund dauerhaft zu erhalten.

8.3. Pflanzliste

Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.

Großkronige Bäume:
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Spitzahorn
Juglans regia Walnuss
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stiche

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubeneiche
Malus communis Wildapfel
Pyrus communis Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea Hartnigel
Corylus avellana Hasel
Acer campestre Feldahorn
Viburnum opulus Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea Korbweide
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Carpinus betulus Hainbuche

8.3. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuhäben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8.4. Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsbereiches sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.
Bei Flachdächern ist eine Begrünung der Dächer erwünscht.

10. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

wird entsprechend ergänzt

D. HINWEISE DURCH TEXT

wird entsprechend ergänzt

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Ahorn, Nr. vom ortsblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 21.09.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 21.09.2021 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 21.09.2021 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgestellt.
- Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 15.11.2021 an der Planänderung beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.
- 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

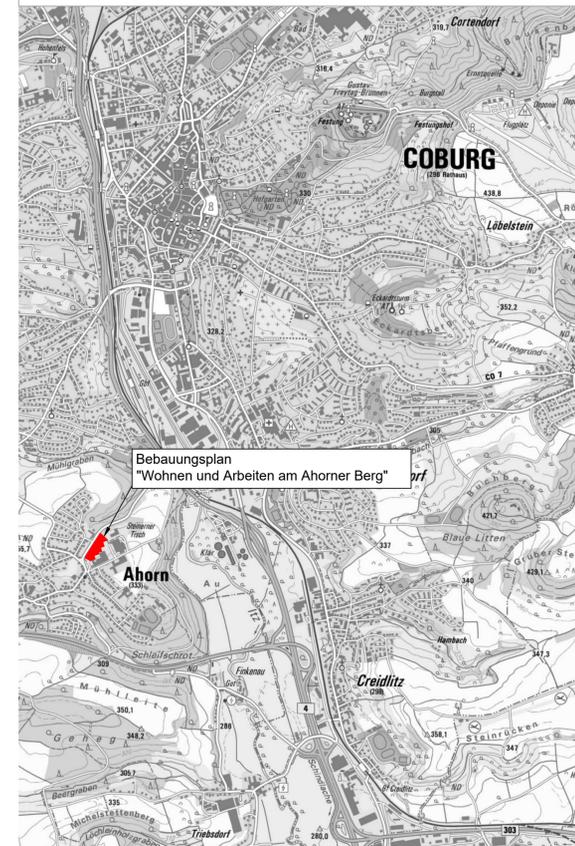
Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am im Amtsblatt Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg", Gemarkung Ahorn ist damit in Kraft getreten.

Ahorn, den

Martin Finzel (1. Bürgermeister) Siegel

Übersichtslageplan o.M.



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Wohnen und Arbeiten am Ahorner Berg"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Stadt: 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	26.07.21	Gö.	Aufstellungsbeschluss vom 20.07.21
	21.09.21		Auslegungsbeschluss

Gemeinde: Ahorn, den 21.09.2021
Entwurfsverfasser:
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Erlangen, den 21.09.2021
1. Bürgermeister: Weitraamsdorf, den 21.09.2021