I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Verbindliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 4 BauNVO) — WA

Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 6 BauNVO) — MI

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
unterteilt in:
- Fahrbahn a.W. 5,5 m
- Gehweg a.W. 3,5 m

2. Bauordnungsrechtlicher Art

Satteldach
(Art. 1a7 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) — SD

Walmdach
(Art. 1a7 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) — WD

Dachneigung z.B.
(Art. 1a7 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) — 26°-36°

B Hinweise

Abwasserleitung (Hauptsammler)
- geplant
- vorhanden

Grundstücksgrenzen
- vorhanden
- neu vorgeschlagen

Flurstücksnummern — 123/4

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN — 432

Vorhandene Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)
zum Beispiel:
- ein Vollgeschoß — I
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze — II
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze — III
- ein Vollgeschoß hergestellt, zwei Vollgeschosse zulässig — I/II

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 2 BauNVO) — GRZ,GFZ

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Hauptfirstrichtung mit Festlegung der Richtung der Gebäudeaussenkante bei
- Mittelsteilern und Walmdächern

Fläche für
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Einfahrten zu den Garagen und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Fläche für Unterstation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Bekanntmachung, in der verschiedene Planungen zusammengefaßt sind

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtlicher Art

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind nur die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig.

2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung und die Richtung der Aussenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Die unterfirsten sind daher mit Geländeprofilen zu versehen. Die endgültige Festlegung der Höhen baulicher Anlagen erfolgt bei der Abnahme der Gebäudeabsteckung durch die Baugenehmigungsbehörde.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten und mindestens mit Sträuchern und Baumgruppen in Art der Einzeleinzeichnung zu bepflanzen. Einheimische Bäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (acer platanoides), Linde (Tilia cordifolia), Eberesche (sorbus aucuparia), Stieleiche (quercus robur) usw.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei große Bäume nach Abs. 1 zu pflanzen, daß (einschließlich der vorhandenen) im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt. Dabei sind die Art. 71 ff. der Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9.6.1899 zu beachten.

7. Erhaltung von Bäumen

Die in Bebauungsgebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der gesamten jeglichen Bauständtätigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

8. Nebenanlagen:

"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO zulässig".

B Bauordnungsrechtlicher Art

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die äußerwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz zu versehen.

Zulässig ist ein Putz mit glatter oder strukturierter Oberfläche.

Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in weiß zu halten. Teilflächen können farbig durch Putz, Klinker, Natursteine oder Holz gestaltet werden.

Art und Farbe des Außenputzes sind jeweils durch die Bauabteilungsbehörde im Einvernehmen mit den Bauherren und der Gemeinde festzusetzen.

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,5m ü über Gelände und Straßen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

c) Dach

Die Dächer sind als walmdächer (Wd) oder als satteldächer (SD) auszuführen.

Bei der Wahl der Dachform ist darauf zu achten, daß Baugruppe harmonisch (mit oder mehrere) gleiche Dacharten erhalten.

Als Material für die Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder Schieferarten zu verwenden.

Die Dachfarbe soll zwischen dunkelbraun bis anthrazit liegen. Die Dachhaken sollen möglichst nicht sichtbar sein oder zumindest farblich der Dachfläche angepaßt werden.

2. Garagen

In einer Entfernung bis zu 100 m vom Wald sind die Garagen mit doppelten Funkenfängern zu versehen.

3. Stauräume vor Garagen

Die Stauräume vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Sperlgitterzäunen und dergleichen ist unzulässig.

Eine Einzäunung ist nur dann zulässig, wenn die Entfernung zwischen dieser und der öffentlichen Verkehrsfläche (einschließlich Gehsteig) mindestens 5,0 m beträgt. Tore der Einzäunung dürfen nicht in den Stauraum einschlagen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Straßenfluchtlinien und den Baugrenzen sind als Grünflächen zu gestalten. Als Bepflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Bäume vorzusehen.

5. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Eine Zaunfriedung der Grundstücke sollte möglichst vermieden werden.

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten können als naturbelassene Holzzäune z.B. in der Form von parallel-doppelläufigen, waagerechten Lattenzaunen ausgeführt werden. Die Hölzer sollten mit laserenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Hinter diesen Holzeinfriedungen sollten dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden.

Als Sicherung gegen den Gatzweg sind Sockel aus Bruchsteinmauerwerk, gestockten Sichtbeton oder anderen nichtstreuenden Material Mit ca. 20 - 30 cm Höhe anzuordnen.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.8.1970 (GVBl. S. 353) und des Gesetzes vom 11.7.1978 (GVBl. S. 453) erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I S. 949) erteilt werden.

IV. HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) gelten die §§ 4 Nrn. 6 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

Die Höhendarstellung in der Bebauungsplanunterlage beruht auf einer Vergrößerung aus der Maßkarte (1 : 25.000 in der Maßstab 1 : 1.000). Die genauen Höhenverhältnisse und die Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Ahorn hat am 29.9.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG am 7.10.81 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte durch eine Darlegung der allgemeinen Ziele der Planung und eine Anhörung am 7.10.81. Außerdem war Gelegenheit gegeben, sich mündlich oder schriftlich bis zum 7.11.81 zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.11.81 wurde zusammen mit der Begründung vom 30.10.81 in der Zeit vom 29.12.81 bis 3.2.82 im Rathaus in Ahorn öffentlich ausgelegt. Der Auslegungszeitraum wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn am 15.12.81 öffentlich bekanntgemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Planauslegung erfolgte mit Schreiben vom 15.12.81.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 30.11.1981 am 10.2.1981 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ahorn, den 12.2.1982

(Herpich)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 3 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zur Sachbearbeiterordnung (ZuVBBauG / StSbaVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 9.7.78 (GVBl. S. 537) mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 17.7.1982 Az. 610-01/4 Nr. 244 genehmigt.

Coburg, den 17.7.1982
Landratsamt Coburg

Der genehmigte Bebauungsplan liegt zusammen mit der Begründung gemäß § 12 BBauG ab dem 7.7.1982
im Rathaus in Ahorn öffentlich aus.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 7.7.1982 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 7.7.1982 rechtsverbindlich geworden.

Ahorn, den 7.7.1982

(Herpich)
1. Bürgermeister

VI. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am 22.07.1985 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG beschlossen. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG am 21.08.1985 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Ergänzung i.d.F. vom 28.05.1985 wurde zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 02.09.1985 bis 04.10.85 im Rathaus Ahorn öffentlich ausgelegt. Die Auslegungsfristen wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn am 23.08.1985 öffentlich bekannt gemacht.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.10.1985 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am 12.11.1985 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Die Stellungnahmen der die Änderung wiedergesprochenen wurden als Anregung und Bedenken in der Sitzung vom 12.11.1985 behandelt.

Ahorn, den 12.11.1985

(Herpich)
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung wurde gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 22. Sept. 1986 Az.: 610-01/4-4 genehmigt.

Coburg, den 22. Sept. 1986
Landratsamt Coburg

Die genehmigte Bebauungsplanänderung und Ergänzung liegt zusammen mit der Begründung gem. § 12 BBauG im Rathaus Ahorn öffentlich aus. Die §§ 44 c und 155 a BBauG ab dem 22. Sept. 1986 im Rathaus Ahorn öffentlich aus.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26. 9. 1986 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist damit am 26. 9. 1986 rechtsverbindlich geworden.

Ahorn, den 26. 9. 1986

(Herpich)
1. Bürgermeister

VII. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am 27.05.1986 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG beschlossen. Dieser Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG am 11.06.1986 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Ergänzung i.d.F. vom 27.05.1986 wurde zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 16.06.1986 bis 25.07.1986 im Rathaus Ahorn öffentlich ausgelegt. Der Auslegungszeitraum wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn am 11.06.1986 öffentlich bekannt gemacht.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.06.1986 gegeben.

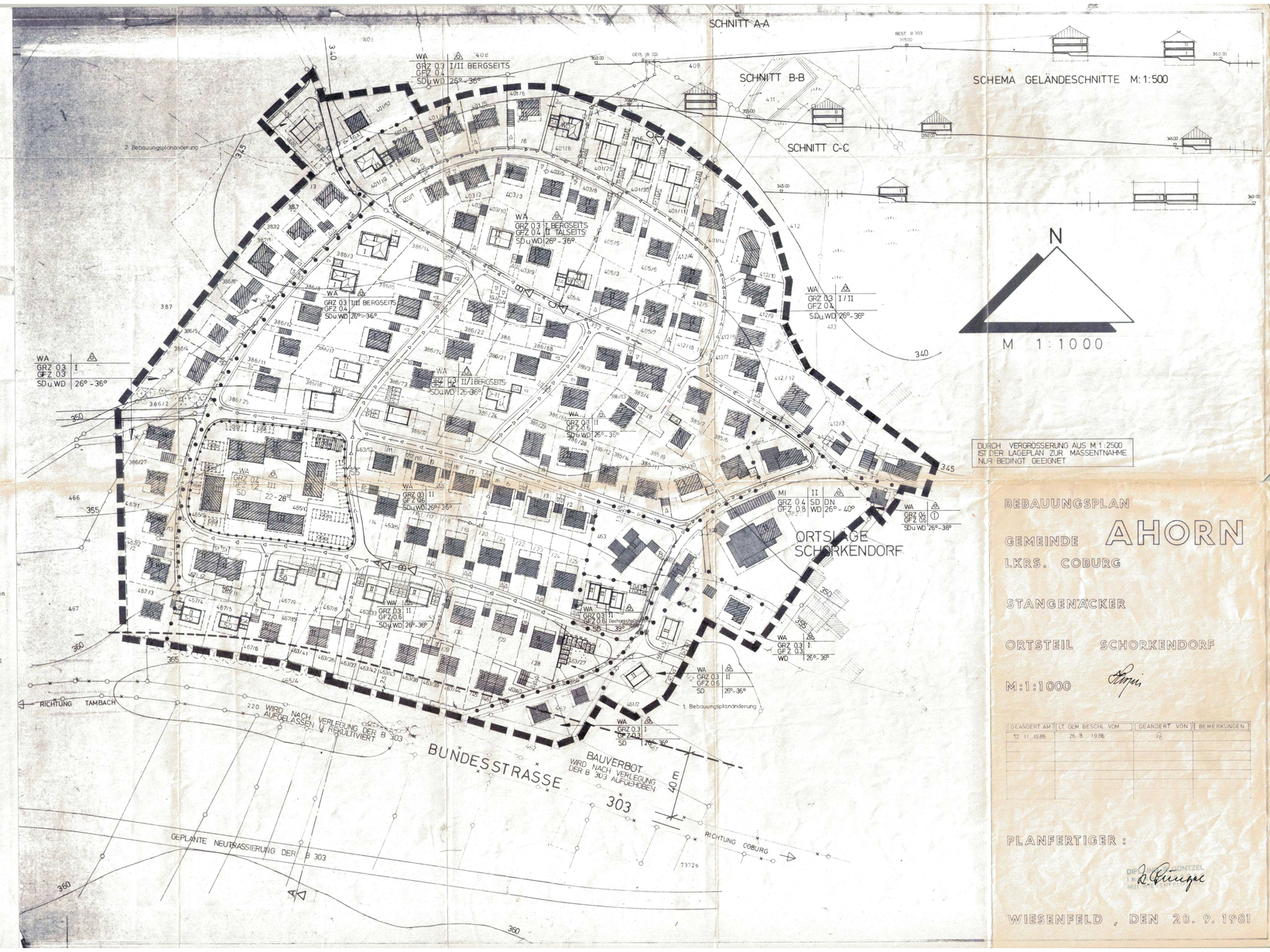
Während der vorgegebenen Frist hat niemand der vereinfachten Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.05.1986 widersprochen. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat deshalb die vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BBauG am 26.08.1986 mit der Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung liegt zusammen mit der Begründung gem. § 12 BBauG unter Hinweis auf die §§ 44 c und 155 a BBauG ab dem 3. September 1986 im Rathaus Ahorn öffentlich aus. Die Auslegung ist am 03.09.1986 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorn bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 03.09.1986 rechtsverbindlich geworden.

Ahorn, den 03.09.1986

(Herpich)
1. Bürgermeister


SCHNITT A-A
SCHNITT B-B
SCHNITT C-C
SCHEMA GELÄNDESCHNITTE M: 1:500
N
M 1:1000
WA GRZ 0,4 GFZ 0,8 SD,WD 26°-36°
WA GRZ 0,3 GFZ 0,6 SD,WD 26°-36°
MI GRZ 0,4 GFZ 0,8 SD,WD 26°-36°
WA GRZ 0,3 GFZ 0,6