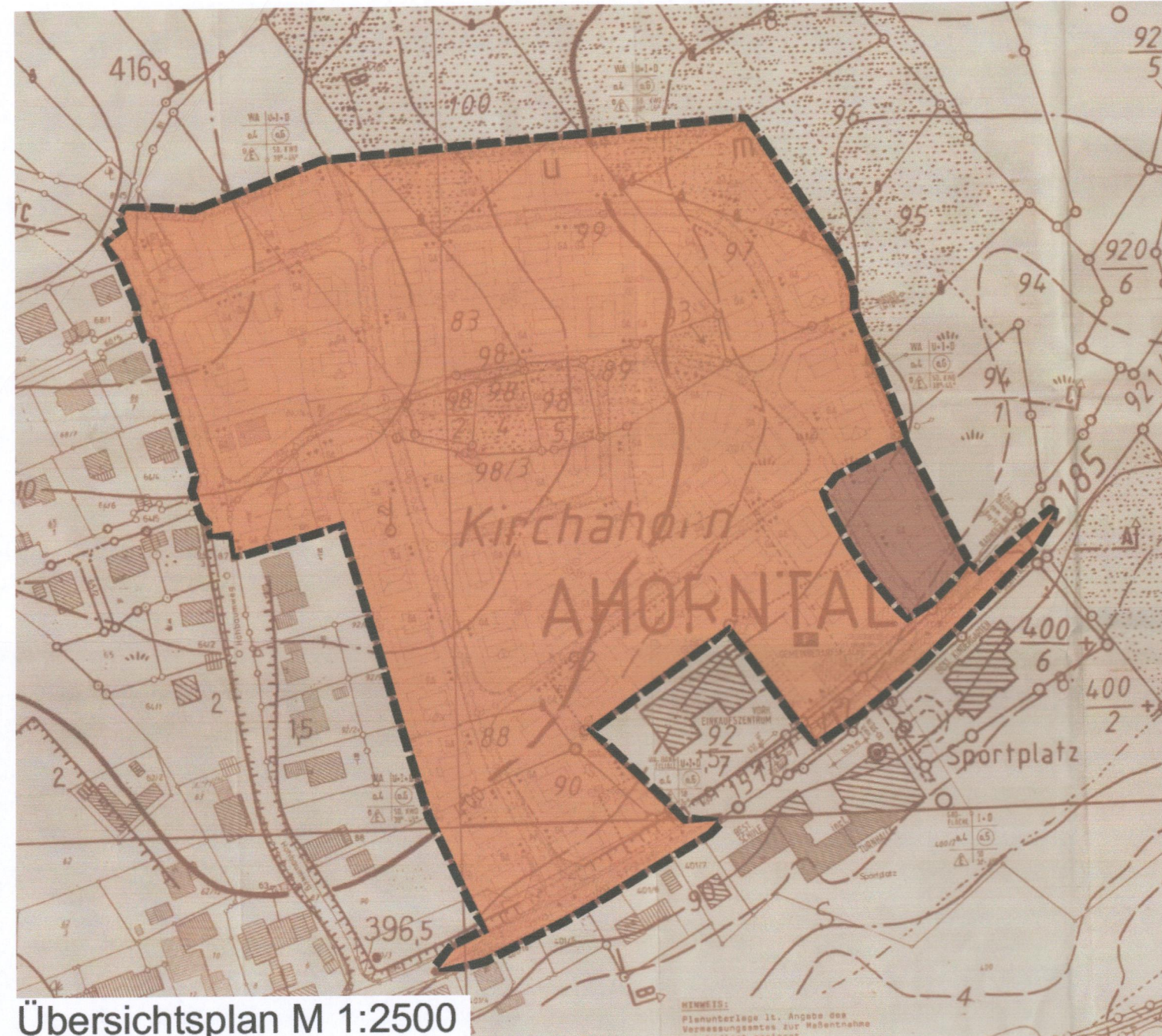
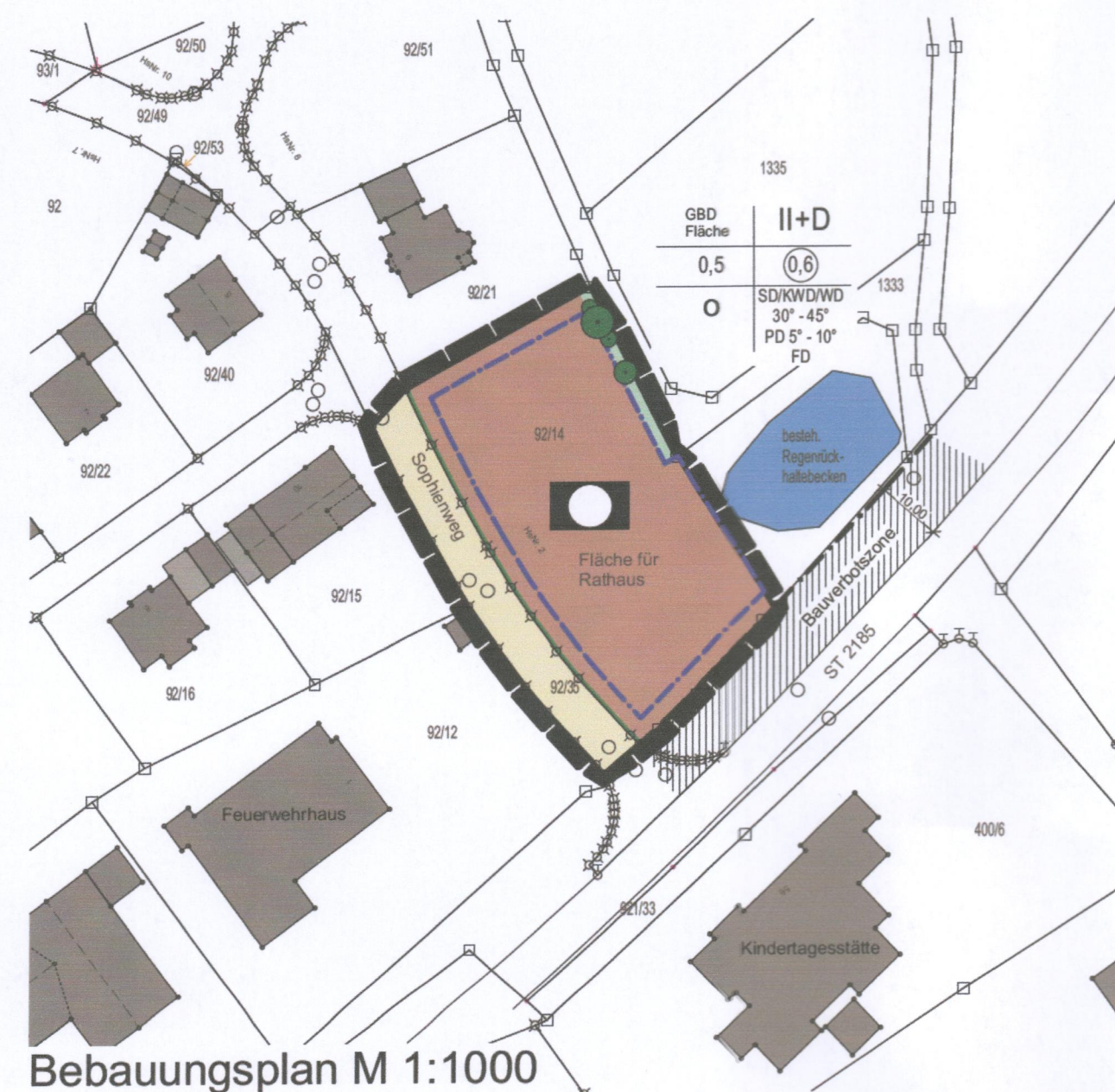


# 1. Änderung Bebauungsplan "Hohbaumweg II"

Fassung vom 07.02.2022



Übersichtsplan M 1:2500



Bebauungsplan M 1:1000

## Zeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweise

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

**Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)** in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 683)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GBD** Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung, hier Rathaus

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- 2.1 z.B. **0,6** Geschossflächenzahl = GFZ als Höchstmaß
- 2.2 z.B. **0,5** Grundflächenzahl = GRZ als Höchstmaß
- 2.3 z.B. **II+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BayBO)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

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

- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.2 **---** Baugrenze
- 3.3 Abstandsflächen: Art. 6 BayBO findet Anwendung

### 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 4.1 **SD/KWD/WD** Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach (30° - 45°)
- 4.2 **PD** Pultdach (5° - 10°)  
Zulässig für eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile, Neben- und Vordächer.
- 4.3 **FD** Flachdach, begrünt oder bekiest  
Zulässig für eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile, Neben- und Vordächer.

### 5. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/-neigung

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Eine unmittelbare verkehrliche Anbindung der Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung an die Staatsstraße 2185 ist nicht zulässig.

6.4 Es wird empfohlen, öffentliche Stellplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesflächen oder ähnliches) auszuführen.

### 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 öffentliche Grünfläche  
Flächen für Ortsrandeinguänge
- 7.2 zu pflanzender Baum oder Strauch (Standortvorschlag)
- 7.3 Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

### 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.2 Bauverbotszone zur Staatsstraße 2185

### 9. Hinweise zur Darstellung

- 9.1 Maßzahl in Meter
- 9.2 Flurstücksnummer
- 9.3 bestehende Gebäude
- 9.4 bestehende Grundstücksgrenze

### 10. Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.1997

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" in der Fassung vom 13.02.1997.

- 10.1 Bei Geschossigkeit von I+D bzw. U+I+D ist ein Kniestock mit max. 100 cm Aufmauerung über OK Rohdecke bis UK konstruktiv erforderliche Fußpfette zugelassen.
- 10.2 Neben den bisher zugelassen Vollgeschossen sind künftig auch II bzw. U+II festgesetzt. Bei dieser Bauweise ist dann kein Kniestock zulässig.
- 10.3 Die zwingend festgesetzte Geschossigkeit in der Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997 wird zukünftig als Höchstgrenze festgesetzt.
- 10.4 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer außerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung sind mit Dachneigungen zwischen 22° und 45° zulässig.
- 10.5 Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Gauben) sind bis zur Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches zulässig.
- 10.6 Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung anzugleichen. Garagen sind auch mit einem begrüntem oder bekiestem Flachdach zulässig.
- 10.7 Dacheindeckungen sind in den Farben rot, grau, schwarz/anthrazit und braun zulässig.
- 10.8 Gebäude und Garagen gem. Art. 57 Abs. 1 Ziff. 1a und 1b BayBO sind unter Beachtung der Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen zulässig.
- 10.9 Dachüberstände an Ortsgang und Traufe werden nicht mehr festgesetzt.
- 10.10 Die eingezeichneten Gebäudestellungen und Firstrichtungen sind nur ein Vorschlag und nicht bindend.

Soweit in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" nichts anderes geregelt ist, gelten weiterhin die verbindlichen Festsetzungen nebst Planteil des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" in der Fassung vom 13.02.1997.

### 11. Hinweise zum Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Verfahrensvermerke (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in der Sitzung vom 17.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes haben entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" in der Fassung vom 27.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 04.08.2021 beteiligt.
- d) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" in der Fassung vom 27.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 04.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde Ahorntal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" in der Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ahorntal, den 18.02.2022  
Gemeinde Ahorntal  
1. Bürgermeister  
Florian Questel, 1. Bürgermeister



f) Das Landratsamt Bayreuth hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

g) Ausgefertigt

Ahorntal, den .....

- Siegel -

Florian Questel, 1. Bürgermeister

h) Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Ahorntal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hohbaumweg II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ahorntal, den .....

- Siegel -

Florian Questel, 1. Bürgermeister

Vorhaben:	1. Änderung Bebauungsplan "Hohbaumweg II"	
Vorhabensträger:	Gemeinde Ahorntal Kirchahorn 63 95491 Ahorntal	
Planteil:	Entwurfsplanung Beschlussfassung Bebauungsplan Übersichtsplan	M 1:1000 M 1:2500
Planung:	Architekturbüro Heidenreich Bockmühle 1 95473 Haag Tel. 09201/799650 Fax 09201/799593 www.architekturbuero-heidenreich.de	