



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,35	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl
WH	Wandhöhe, OK max. 4,0 m über Erschließungsstraße

BAUWEISE

	offene Bauweise
	nur Einzelhausbebauung
	Baugrenze
	Baulinie mit Lärmschutzwand, OK 3,0 m über Erschließungsstraße
	Satteldach mit 45°- 50° Dachneigung
	Hauptfstrichtung festgesetzt

VERKEHRSLÄCHEN

	Verkehrsfläche
	Geh- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt
	Verkehrsgrünfläche
	Bauverbots- und Baubeschränkungszone

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESEITIGUNG

	Abwasser (Oberflächenentwässerung)
--	------------------------------------

GRÜNFLÄCHE

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Überschwemmungsgebiet
	wassersensibler Bereich

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baum zu erhalten
	Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes
	Landschaftsschutzgebiet
	Bodendenkmal
	Baudenkmal

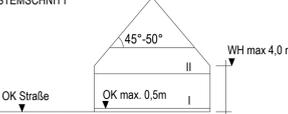
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Geltungsbereich
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
	Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Baumfallzone)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
	Bebauungsvorschlag

SYSTEMSCHNITT



Die Stadt Forchheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 7/11 (Neuaufstellung) mit integriertem Grundordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art bauliche Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/11 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.1 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei pro Einzelhaus festgesetzt.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Nutzungsschablone festgesetzten Wandhöhe und der zulässigen Neigung des Satteldaches. Somit ist das zweite Vollgeschoss bereits als Dachgeschoss auszuführen. Die Höhenangaben der Wandhöhe beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der fertigen angrenzenden Erschließungsstraßen und auf den Schnittpunkt der aufgehenden Wände mit der der Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 50 cm, über Oberkante der fertigen angrenzenden Erschließungsstraßen festgesetzt.

2.4 Baulinien

Die Position der zu errichtenden Gebäude ist gem. § 23 Abs. 3 BauGB durch die Baulinien festgesetzt.

2.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3. Bauweise

Im WA 1 u. WA 2 gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind sockellos auszuführen

5. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Als Dachformen für die Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 und für die Garagen im WA 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 50° festgesetzt. Im WA 1 sind die Garagen als Teil der Lärmschutzbebauung mit einem Satteldach (First parallel zur Erschließungsstraße) auszuführen. Die Dachneigung der Garagen ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.

Als Dachaufbauten sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge zulässig. Zum Ortsgang ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,50 m einzuhalten. Gauben sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig.

6. Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen

Im WA 1 sind Garagen (Ga) auf den dafür vorgesehenen Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

Im WA 2 sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) bis zu einer Größe von 12 m² auch außerhalb der Baufenster generell zulässig.

Im WA 1 sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) bis zu einer Größe von 12 m² auch außerhalb der Baufenster generell zulässig. Sollen im WA 1 Nebenanlagen in die Lärmschutzbebauung integriert werden, sind diese entlang der Baulinie zu errichten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Um im Baufeld WA1 die Terrassenbereiche und die Vorgärten vom Verkehrslärm ausreichend abzusichern, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB parallel Burker Straße (KfFO 13) eine geschlossene Lärmschutzbebauung vorgesehen. Die Lärmschutzbebauung wird als eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand (nach DIN 4109) entlang der Baulinie im WA1 festgesetzt. Hauptgebäude und Garagen, die entlang der Baulinie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden ersetzen die Lärmschutzwand. Es ist sicherzustellen, dass Gebäude und Lärmschutzwände im Sinne des Lärmschutzes eine geschlossene Einheit bilden. Insbesondere ist ein dauerhaft fugendichter Verbund zu gewährleisten.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die Gebäude im WA1 entlang der Burker Straße (KfFO 13), sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Die ruhebedürftigen Räume, insbesondere Schlafzimmer, sind an der der FO 13 abgewandten Seiten der geplanten Wohnhäuser anzuordnen. In die Schutz bedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (z.B. Wohn- und Schlafräume) der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen. Die Schutz bedürftigen Räume DIN 4109 sind mit zentralen oder dezentralen schallgekömmten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung auszustatten, die einen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichenden Luftwechsel gewährleisten müssen. Es ist zu gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenraumluftpegel für Aufenthaltsräume gemäß Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 durch den von außen eindringenden Verkehrslärm nicht überschritten werden.

7.3 Bedingte Baurechte

Sofern die Lärmschutzbebauung im WA 1 wie in Punkt 7.1 festgesetzt, noch nicht vollständig errichtet ist, gelten auch für die Wohngebäude in WA 2 die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nach Punkt 7.2.

8. Baumfallzone

Bei Gebäuden oder Bauteilen, die innerhalb der Baumfallzone liegen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Straßenleuchten / Verkehrszeichen

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.

2. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

3. Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommelsdorf, Tel. 0951/4095-0 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 1 und 2 (s. Begründung) zu bepflanzen. Dabei ist je 300 m² unüberbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen. Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen und gemäß den Artenlisten (s. Begründung) zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. durch Drahtosen, Verbissmittel, Einzäunung o.ä.). Es ist autochthones Pflanzmaterial gem. den Bedingungen der "Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern" (EAB) zu verwenden, das auf den Naturraum abgestimmt ist.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung der Ausgleichsfläche und Maßnahmen werden mit den Eigentümern im Baugebiet städtebauliche Verträge nach §11 BauGB abgeschlossen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen und -fläche innerhalb des Geltungsbereichs

Als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP, s. Anhang 4) während der Bauausführung folgende Vorgaben eingehalten werden: Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, hat die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. mit § 39 BNatSchG, also nicht von Anfang März bis Ende September eines Jahres zu erfolgen. Zur Berücksichtigung potenzieller Bodenbrütervorkommen ist ein Abmähen des Bewuchses bzw. ein Umgraben der Ackerflächen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres, zulässig.

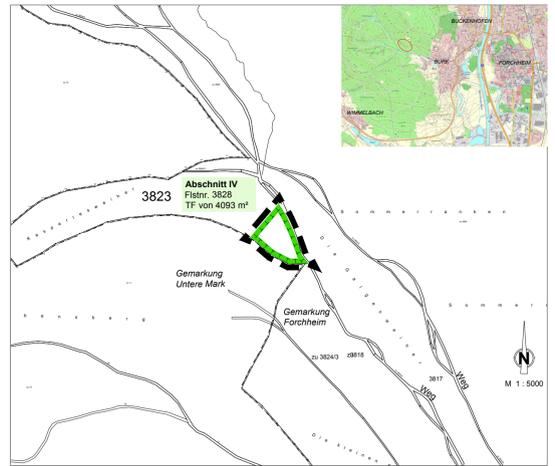
Sofern Rodungen von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm notwendig werden, haben diese außerhalb der Winterruhe von Fledermausen (Ende Oktober/Anfang November bis Ende März) zu erfolgen, um eine Verletzung oder Tötung durch die Rodungsarbeiten zu vermeiden. Für den Verlust möglicher Nistplätze sind 5 Halbhöhlen- und Höhlennistkästen für Brutvögel und zur Stützung des Fledermausbestandes 5 frostsichere Fledermauskästen (z. B. Modell „Fledermaushöhle 2FN speziell“ der Fa. Schwieger) in direkten räumlichen Zusammenhang stehenden, geeigneten Biotopen aufzuhängen. Zum Schutz einer potenziellen Zauneichsenpopulation müssen die Bauferdräumung und die Gehölzrodungen bis Ende Oktober begonnen werden, um sicher zu stellen, dass sich die Tiere nicht in Winterruhe befinden und flüchten können.

Für den Verlust möglicher Nistplätze sind 5 Halbhöhlen- und Höhlennistkästen für Brutvögel und zur Stützung des Fledermausbestandes 5 frostsichere Fledermauskästen (z. B. Modell „Fledermaushöhle 2FN speziell“ der Fa. Schwieger) in direkten räumlichen Zusammenhang stehenden, geeigneten Biotopen aufzuhängen.

Zum Schutz einer potenziellen Zauneichsenpopulation müssen die Bauferdräumung und die Gehölzrodungen bis Ende Oktober begonnen werden, um sicher zu stellen, dass sich die Tiere nicht in Winterruhe befinden und flüchten können.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen und -fläche außerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das nachstehend externe Flurstück, Teilfläche aus Fl. Nr. 3823, Gemarkung Forchheim dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Größe der Teilfläche, Ausgleichsfläche mit rund 4 093 m², ist im nachstehenden Ausgleichs-BP dargestellt (s. Begründung)



Ausgleichsbebauungsplan Teilfläche Flurstück Nr.3823, Gmkg. Forchheim

ZEICHENERKLÄRUNG

	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
--	---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

Aktuelle Nutzung: Wirtschaftswald, Wertstufe II gem. Leitfaden BayStMLU. Entwicklungsziel: naturnah aufgebaute, strukturreiche Wald mit hohem Totholzanteil und Sumpfständen, Schaffung von Kleinstgewässern (Wertstufe II)

Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen auf dieser Teilfläche festgesetzt:

- Entnahme standortfremder Gehölzarten (z.B. Fichten) und Einbringung standorttypischer Gehölzarten wie Esche, Erle
- Vermässung der Waldbereiche infolge partieller Wasserrückhaltung entlang der Gräben
- Schaffung von Kleinstgewässern
- Freistellung des Grabenbereiches durch Gehölzentrinnahme
- Erhaltung und Entwicklung von Altholzbeständen mit hohem Totholzanteil

Die Fertigstellungspflege wird für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

TEXTLICHE HINWEISE GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Baumschutzverordnung

Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim in der Fassung vom 09.09.1998. Bäume, welche gemäß dieser Verordnung unter Schutz stehen, dürfen nur nach Erteilung einer Genehmigung durch das Referat Öffentliches Grün der Stadt Forchheim gefällt werden. Für sie ist ein Ersatz zu leisten, dessen Umfang sich nach den entsprechenden Angaben in vorgenannter Verordnung bestimmt.

2. Gehölzbestand

Der angrenzende Gehölzbestand im Osten außerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Absperrung entlang des Saumes) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 29.03.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 13.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.04.2012 bis 16.05.2012 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.04.2012 bis 16.05.2012 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.11.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.12.2014 bis 09.02.2015 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.04.2015 wurde mit verkürzter Frist nach 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.05.2012 bis 01.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.04.2015 bis 01.06.2015 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 30.06.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.06.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 05.07.2016

Stadt Forchheim

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 15 vom 22.07.2016 in Kraft.

Forchheim, den

Stadt Forchheim

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom 27.07.2016 unterrichtet.

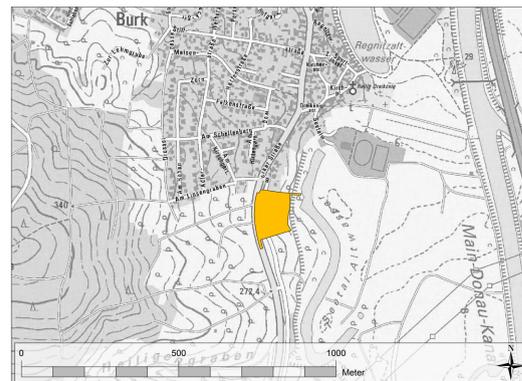
STADT FORCHHEIM



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 7/11 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - BURK, BEREICH "DORFÄCKER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	SCHÖNFELDER	BACKHAUS	12.03.2012
ENTWURF	KRÜGER	BAUER	11.11.2014
	KRÜGER	BETZ	14.04.2015
	KRÜGER	BETZ	07.07.2015
	KRÜGER	BETZ	30.06.2016

Zedler, Bauamtsleiter