

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- die PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66) Letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 Satz 1 Nr. 7 geänd.

FESTSETZUNGEN

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

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GR 150 m² max. Grundfläche

II I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 Abs.1 BauNVO)

Wandhöhe Die Fußbodenoberkante EG für die östlichen Grundstücke wird auf -0,50m festgelegt, bezogen auf die Straßenebene in Hausmitte. Eine traufseitige Wandhöhe von 6,00 m darf nicht überschritten werden. (FOK EG bis Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile)

Höhenfestsetzung Für das westliche Baurecht wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf 1,60 m über dem Kanaldeckel (Straße) auf Höhe des Baugrundstücks festgesetzt.

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

(E) Nur Einzelhäuser zulässig

(ED) Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

SD Satteldach, DN 25°+ 3°, Dachaufbauten sind nicht zulässig (§9 Abs.4 BauGB)

Satteldach, DN 45°+ 3°, Dachaufbauten in der ersten Dachebene und Zwerchgiebel sind bis zu einer Länge / Breite von 1/3 in Bezug auf den Hauptbaukörper zulässig. (§9 Abs.4 BauGB)

KN 50 cm Kniestockhöhe max. 50 cm

← → Stellung der baulichen Anlage durch Hauptfirstrichtung zwingend

Abgrabungen/ Aufschüttungen Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Aufschüttungen von mehr als 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(V) Verkehrsberuhigter Bereich

(P) Öffentliche Parkplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig.

Die Zufahrt der östlichen Grundstücke von der Straße "Am Eselsberg" muss mit mind. 6 % Gefälle erfolgen. Die Wandhöhe der Garagen bzw. der Carports darf 3,00 m bezogen auf die FOK der Garagen und Carports nicht überschreiten.

4. GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen **(+)** Baum

Pflanzgebot für Bäume

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein bis mittelkroniger Baum je Parzelle zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes).

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze in der Erschließungsstraße besteht ein Pflanzgebot mit Standortbindung für 3 mittelkronige und einen großkronigen Laubbau mit Baumscheiben (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes).

Begrenzung Regenwasserabfluss

Stellplätze und private Erschließungszonen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen o.ä. herzustellen.

HINWEISE

1. DARSTELLUNG DES BESTANDES:

— Vorhandene Grundstücksgrenze

z.B. 351/4 Flurstücknummer

— Vorhandene Böschung

— Vorhandenes Gebäude

2. WEITERE PLANZEICHEN:

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundfläche (GR)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

3. SCHUTZ DES OBERBODENS

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahme anfallende Mutterboden ist gemäß §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

4. GRUNDWASSER UND VERSICKERUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK

Das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser, sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Aufgrund der vorhandenen Verwitterungsböden aus Feuerletten ist u.U. mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Dies sollte vor Baubeginn durch entsprechende Bodenuntersuchungen geprüft werden. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Rigolen o.ä.) zu errichten. Ferner gilt die Verordnung zur Versickerung von Oberflächenwasser.

5. EMPFEHLUNG FÜR REGENWASSERZISTERNEN

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von mind. 3m³ empfohlen. Der Überlauf ist an das öffentlich Kanalsystem anzuschließen oder, soweit möglich, zur Versickerung zu bringen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 (technische Regeln für die Trinkwasserinstallation) zu beachten.

6. BEBAUUNG UND ERSCHLISSUNG

In den hangseitigen Wandbereichen entlang der Frankenstraße wird empfohlen, dass zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser keine Kellerschächte, Lichtschächte o.ä. sowie Wandöffnungen niedriger als 1,10m über Geländeoberfläche vorgesehen werden. Die Verlängerung der Straße "Am Eselsberg" muss zur Sicherstellung des freien Gefälles der Freispigelleitung auf mind. 275,00 m über NN liegen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 04.08.2011 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 16.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.06.2011 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 26.09.2011 bis 26.10.2011 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis 10.10.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Begründung wurde in der Fassung vom 12.03.2012 gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 10.04.2012 bis 24.04.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Eine erneute Trägerbeteiligung wurde durchgeführt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 24.05.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.05.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.

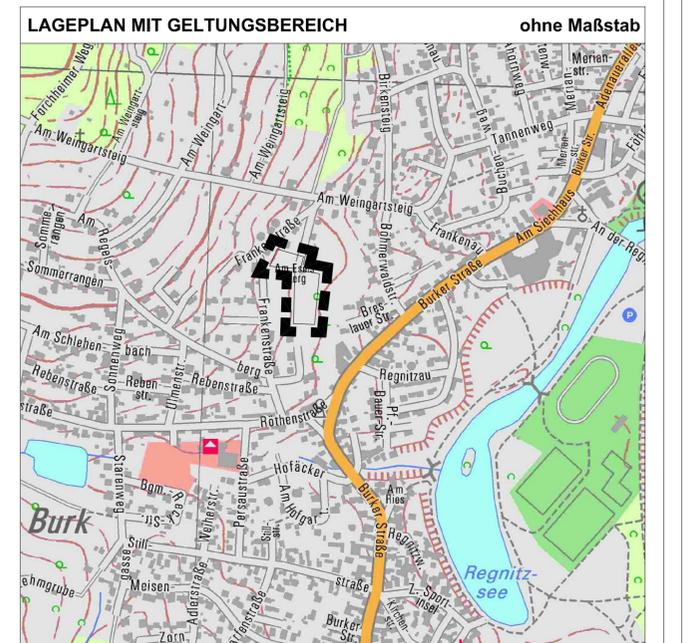
Forchheim, den Stadt Forchheim
.....
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 14 vom 06.07.2012 in Kraft.

Forchheim, den Stadt Forchheim
.....
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

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

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 7/2-7.1
ÄNDERUNG
GEBIET FORCHHEIM - BURK,
TEILBEREICH ; Zw. Frankenstraße und Böhmerwaldstraße "Am Eselsberg"**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Vorentwurf	C. Stumpf	Betz		06.06.2011
Entwurf	C. Stumpf	Betz		12.03.2012
	C. Stumpf	Betz		07.05.2012
Zedler, Bauamtsleiter				