



### Festsetzungen durch Text und Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Gebiet A GRZ 0,35 (Grundflächenzahl)  
 Gebiet B GR 100 m<sup>2</sup> (Grundfläche)

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten unberücksichtigt.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Wandhöhe (gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkt Sparrenunterkante / Wand) darf max. 6,50 m betragen.

z.B. II 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise

3.2 Einzel- und Doppelhaus

3.3 Doppel- und Reihenhaus

3.4 Baugrenze  
 Sofern sich durch die festgesetzten Baugrenzen geringere Abstandsflächen als nach BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen und für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Vordach) bis zu einer Grundfläche von max. 16 m<sup>2</sup> zugelassen, wobei die Überschreitung die Abstandsflächenvorschriften der BayBO zu beachten hat.

#### 4. Baugestaltung

SD / 40° ± 3° 4.1 Dachform / Dachneigung  
 Abweichungen von der Dachneigung und Dachform sind für Gebäudeteile ausnahmsweise zulässig, sofern mehr als 80 % der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Dachform, -neigung einhält. Aneinander gebaute Gebäude müssen die gleiche Dachform, -neigung und Farbe der Dacheindeckung aufweisen. Für freistehende Garagen und Carports sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

4.2 Dachaufbauten  
 Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge bis max. 2,75 m, der Abstand zum Ortsgang muß ≥ 1,50 m sein. Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig

#### 5. Verkehrsflächen

**Yellow box** 5.1 Verkehrsfläche

**Green line** 5.2 Straßenbegrenzungslinie

### 6. Grünordnung

6.1 Je Baugrundstück ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

6.2 Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche, Teilfläche aus Flstnr. 401/2 Gemarkung Burk (ca. 1100 m<sup>2</sup>) mit dem Entwicklungsziel: Streuobstwiese, außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung gestellt. Zur Sicherstellung der Fläche und der Maßnahme wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück eingetragen und ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoss wird im gesamten Plangebiet auf mindestens 277,30 m ü. NN festgesetzt.

7.2 Keller sind wasserdicht auszuführen.

7.3 Die Höhenlage der Grundstücke im Gebiet B wird auf mindestens 277,00 m ü. NN festgesetzt.

### 8. Sonstige Festsetzungen

**Red dashed box** 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern sie für den Stellplatznachweis erforderlich sind. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

**ST + CA** 8.2 nur Stellplätze und Carports zulässig

**Black dots** 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Black arrow** 8.4 Firstrichtung

**Dashed line** 8.5 vorgeschlagene Flurstücksgrenze

### 9. Hinweise

**2424** bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B.

Erklärung der Nutzungsschablone

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse	Hausform	
Dachform	Dachneigung	

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, 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).

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 31.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 29.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 14.01.2008 in der Zeit vom 05.03.08. bis 25.03.08 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.02.08 bis 25.03.08 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2008 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 beteiligt.

Der Stadtrat der Große Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 26.02.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 11 vom 22.05.2009 in Kraft.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

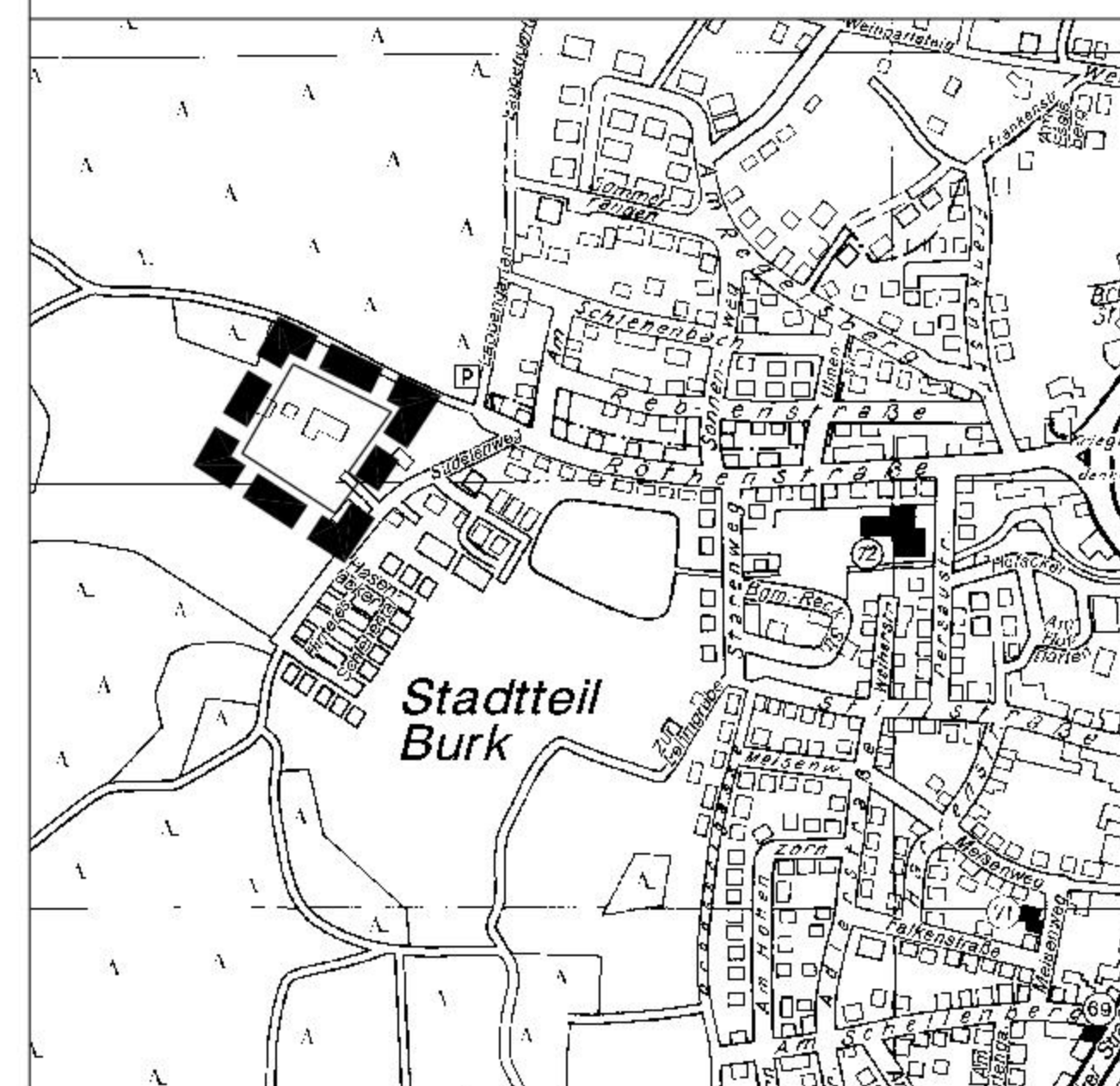
Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom 22.06.2009 unterrichtet.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim i.A.

# STADT FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 7/6-4 NEUAUFSTELLUNG

FORCHHEIM - BURK, BEREICH WESTLICH SUDETENWEG,  
 NÄHE SCHLEHENBACH

### LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	DWORSCHAK	BAUER		14.01.2008
ENTWURF	DWORSCHAK	BAUER		13.10.2008
	MALIK	BAUER		09.02.2009

BOCK, BAUDIREKTOR