

STADT FORCHHEIM

GEMARKUNG FORCHHEIM

GEBIET

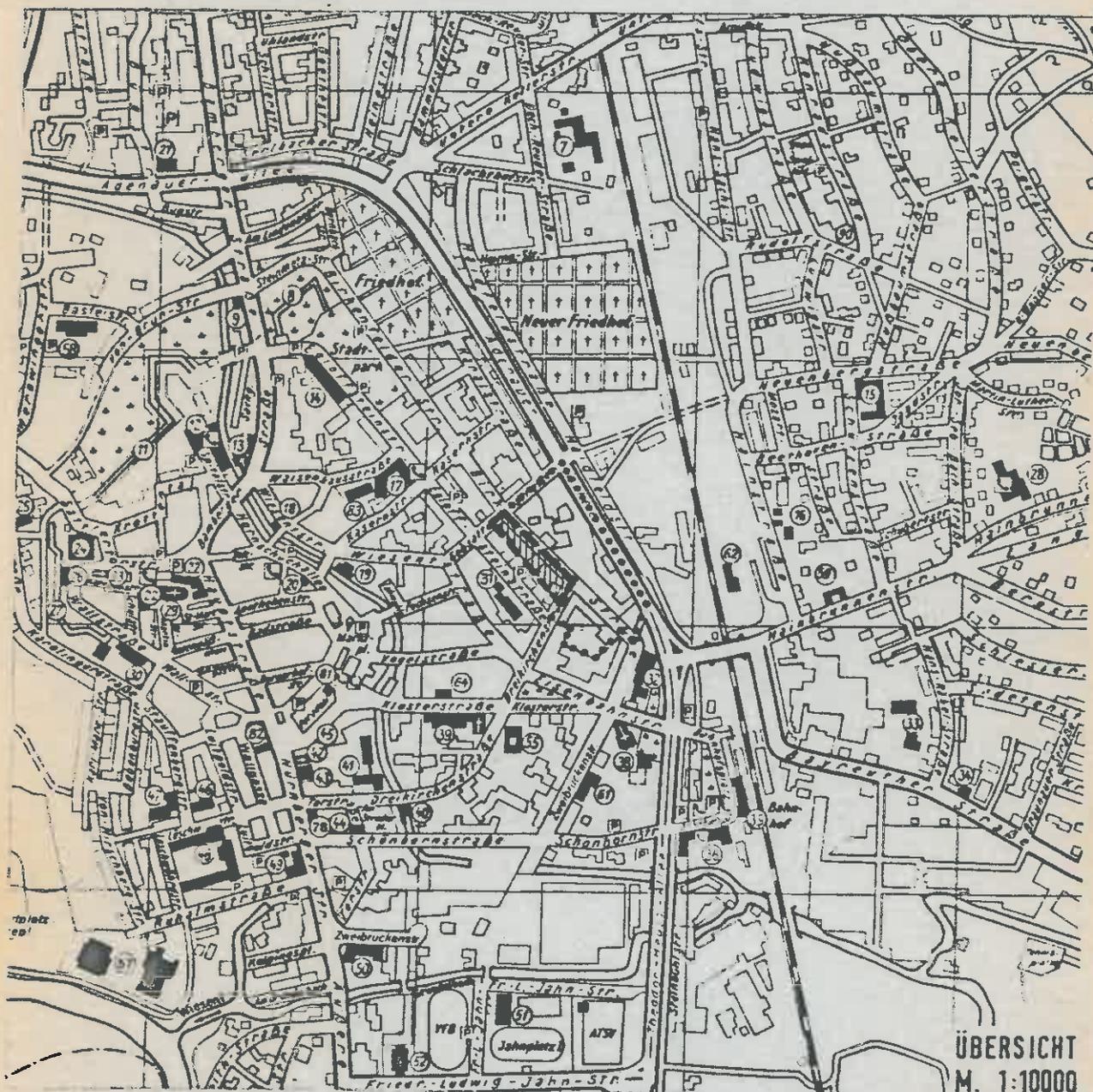
BLATT

BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 1/3-1.1

M. 1:500

BEREICH SELTSAM GELÄNDE 1.ABSCHNITT
ZWISCHEN GEBSATTEL - / BIRKENFELDER - UND DREIKIRCHENSTRASSE
FLURNR. : 591 / 177 + 591/116



ÜBERSICHT
M. 1:10000

ARCHITEKTEN DIPL. ING. BDA
BECK - ENZ - VELIN
8 MÜNCHEN 40 FRANZ-JOSEPHSTR. 23

ENTWURF 8. 3. 1985

LANDSCHAFTSARCHITEKT
HANS BAUER
8051 MARZLING NORDRING 8

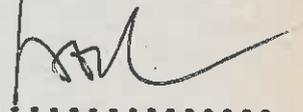
Ä 8.3.85 BE.
Ä 4.12.84 BE.
GEZ. 22.11.84 BE.



Der Stadtrat von Forchheim hat gem. §2(1) BBauG für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 15.11.1984 räumlich festgesetzte Gebiet am 29.11.1984 die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / ~~Aufhebung~~ eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. §2a(2) BBauG erfolgte in der Zeit vom 7.1.1985 bis 6.2.1985
Forchheim, den 15.7.1985

Stadt Forchheim i.A.

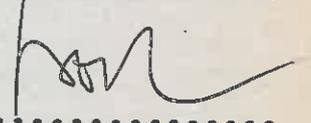


Der Bebauungsplan-Entwurf lag gem. §2a(6) BBauG mit Begründung für die Dauer eines Monats

vom 15.4.1985 bis 17.5.1985 öffentlich aus.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Forchheim Nr. 14 vom 4.4.1985 ortsüblich bekannt gemacht.
Forchheim, den 15.7.1985

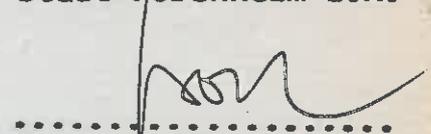
Stadt Forchheim i.A.



Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat gem. §10 BBauG mit Beschluß vom 27.6.1985 diesen Bebauungsplan mit allen seinen Teilen und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 15.7.1985

Stadt Forchheim i.A.



Die Regierung von Oberfranken hat gem. §11 BBauG diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.8.1985 genehmigt.

Bayreuth, den 12.8.1985

REGIERUNG VON OBERFRANKEN

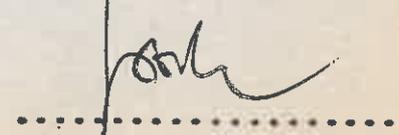
Dieser Bebauungsplan ist gem. §12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Forchheim

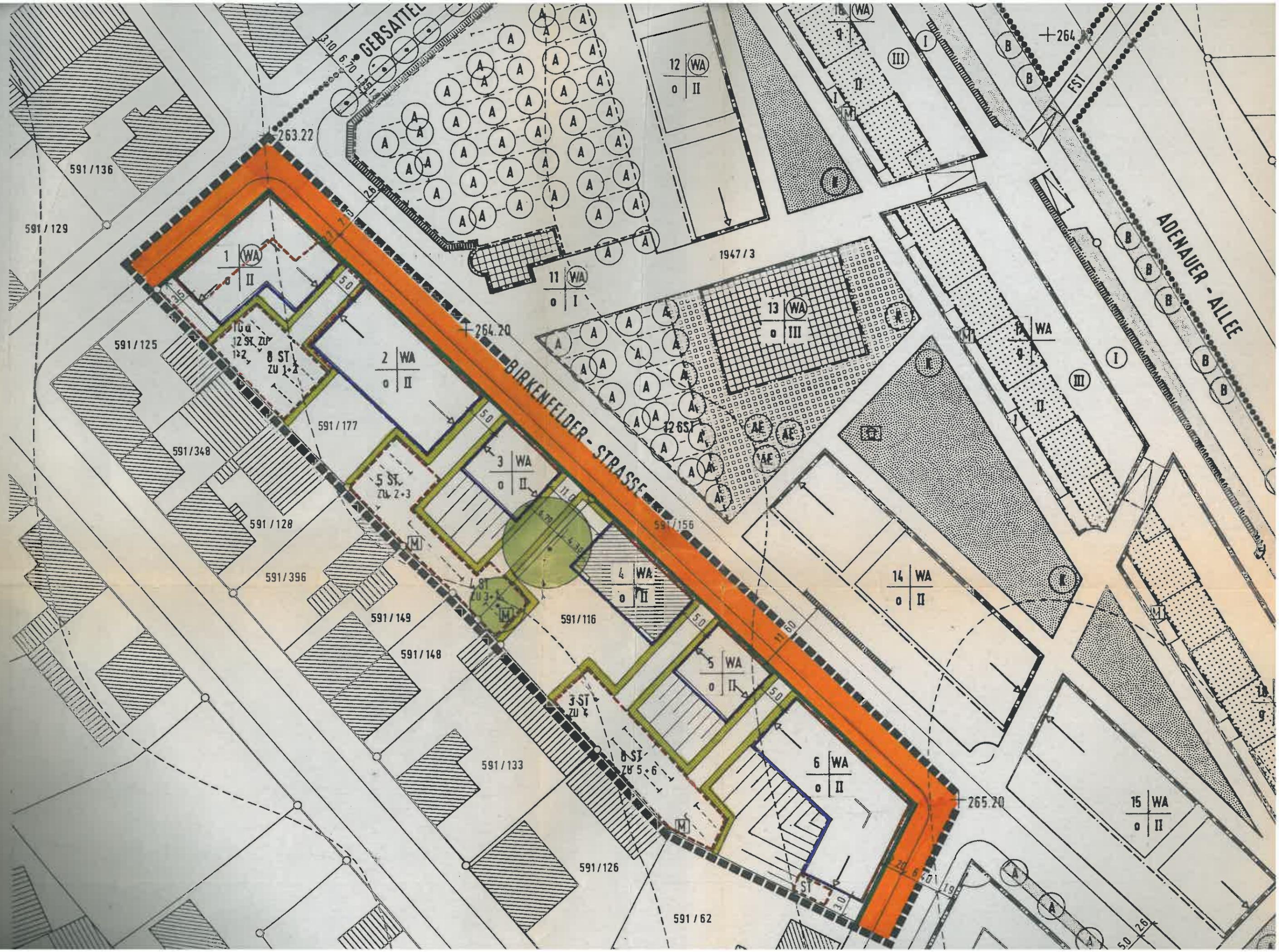
Nr. 3/38 vom 20.9.1985

Rechtsverbindlich geworden.

Forchheim, den 23.9.1985

Stadt Forchheim i.A.





FESTSETZUNGEN DURCH
PLANZEICHEN UND TEXT

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§9 Abs. 7 BBauG)



Grenze des WB-Gebietes



2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BBauG)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
Nicht zulässig sind die Einrichtungen
nach §4 Abs.3 Nr.3.4.5.6 BauNVO

WA

2.2 Allgemeine Wohngebiete, in denen Anlagen
nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässig sind.



3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§16 Abs.3 BauNVO)

zB. II

3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§16 Abs.3 BauNVO)

zB. (II)

4. Bauweise

4.1 Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Einzelhäuser sind nicht zulässig.

0

4.2 Geschlossene Bauweise (§22 Abs.3 BauNVO)

g

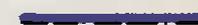
4.3 Abstandsflächenregelung
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausge-
wiesenen überbaubaren Flächen geringere
Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs.3 und 4
BayBO ergeben, werden diese festgesetzt;
Brandschutz, Belichtung und Belüftung müssen
jedoch in ausreichendem Maß gewährleistet sein.

5. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grund-
stücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)



Baugrenze (§23 Abs.2 BauNVO)



Flächen, die zu mind. 50% von Bebauung
freigehalten werden müssen.



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

6.1 Firstrichtung



6.2 Abgrabungen sind unzulässig.
Anböschungen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.

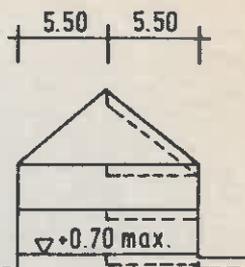
6.3 Bebauung südlich der Birkenfelderstr.
(Gebietsnr. 1-3, 5-8, 10)

H = WANDHÖHE ENTSPR. ART. 6 ABS. 3 BAYBO
H FÜR GEBIETSNR. 2: +7.00 max.

H +6.50 max.

±0.00

STRASSE



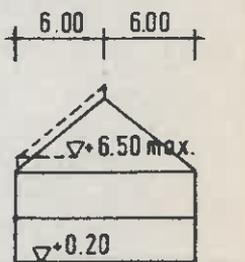
6.4 Bebauung nördlich der Birkenfelderstr.
(Gebietsnr. 12, 14, 15)

H = WANDHÖHE ENTSPR. ART. 6 ABS. 3 BAYBO

H +5.80 max.

±0.00

STRASSE



6.5 Bebauung entlang der Adenauerallee
(Gebietsnr. 16, 17, 18)

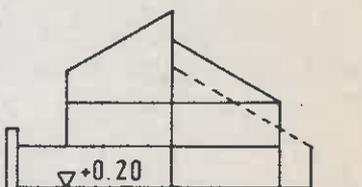
H = WANDHÖHE ENTSPR.
ART 6 ABS. 3 BAYBO

H +8.80 max.

ca. +3.00

±0.00

STRASSE



7. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

7.1 Verkehrsflächen



7.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



Hinweis:

Fahrbahn

Gehweg

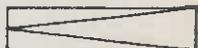


7.3 Fußgängersteg

FST

Hinweis:

Rampe oder Treppe



8. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BBauG)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn die städtebauliche Grundordnung dies zuläßt. Bewegliche Abfallbehälter sind – soweit sie nicht auf den gemeinsamen Mülltonnenplätzen untergebracht werden – auf dem Grundstück unterzubringen und in die bauliche Anlage zu integrieren.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

8.1 Flächen für Stellplätze bzw. Garagen



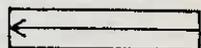
8.2 Stellplätze



8.3 Tiefgarage



8.4 Tiefgaragenrampe



8.5 Gemeinschaftsstellplätze

GST

8.6 Gemeinschaftsgaragen

GGa

8.7 Gemeinschaftsanlagen für Mülltonnen



9. Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BBauG)

Trafostation



10. Grünflächen und Grünordnung

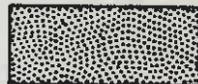
(§9 Abs. 1 Nr. 15/25)

10.1 Begleitgrün von Straßen und Wegen



Bepflanzung entlang der Sichtziegelmauer mit selbstklimmendem Wein

10.2 Private Grünflächen (nur im Bereich der Mietergärten Einfriedung möglich)



Kinderspielplatz



Gestaltung der KSP nach DIN 18034

Im Bereich der KSP dürfen keine Pflanzenarten der gültigen Giftliste verwendet werden.

Abgrenzung der privaten Bereiche durch Hecken (z.B. Liguster, Wildrosen)



Einfriedungen:

Maschendrahtzaun Höhe: 80 - 100 cm

10.3 Baumpflanzungen

Acer platanoides (Spitzahorn)



Betula pendula (Sandbirke)

Tilia plathyphylla (Sommerlinde)

Kirschbaum

B
T
K

Pflanz-Qualifikation:

Hochstämme oder Stammbüsche 3-4 mal versetzt
aus extra weitem Stand STU 20 - 25 cm

zu erhaltender Baumbestand

11. Gestaltung

Material und Farben sind bei der Baugenehmigung anzugeben.

11.1 Dächer

Es sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer zulässig (entspr. der Schnittfestlegung), innerhalb einer Hauszeile einheitlich in Form und Dachneigung. Es wird eine Dachneigung von $40^{\circ} \pm 3^{\circ}$ festgesetzt. Entlang der Adenauerallee mind. 30° , max. $40^{\circ} \pm 3^{\circ}$.

Innerhalb einer Hauszeile sind Dachgauben bzw. Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten und auszuführen. Sie sind in Neigung, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen. Der Zusammenhang der Dachfläche muß erhalten bleiben, daher sind pro Haus (= 6m Breite) auf jeder Hausseite nur je 1 Gaube bzw. 1 Zwerchgiebel zulässig.

Dachüberstände sind so knapp wie möglich zu bemessen.

Als Dachdeckung sind Dachpfannen bzw. Ziegel mit roter Farbtönung zu verwenden.

Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist über Dach nicht zulässig.

11.2 Außenwände

Die Außenwände aller Gebäude sind in Putz mit einer gleichmäßigen, feinkörnigen Struktur auszuführen (kein Zierputz). Teilweise Sichtziegelverblendung ist nur im Bereich nördlich der Birkenfelderstr. zulässig.

Öffnungen über 0,8 qm sind zu unterteilen.

Die Ausführung der Fenster und Türen ist in Holz (natur, gebeizt, gestrichen), in Ausnahmen in Metall (gestrichen, einbrennlackiert) zulässig.

11.3 Beläge von Geh- und Fahrflächen

- Öffentliche Erschließungswege sind mit bitumengebundener Einstreudecke auszubilden. Die Gliederung erfolgt mit dem vorhandenen Natursteinpflaster.
- im Bereich des bestehenden Fabrikgebäudes (Gebietsnr. 13): wassergebundene Decke mit Kieselüberwurf, Gliederung mit vorhandenem Natursteinpflaster
- Gemeinschaftsstellplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- Zufahrten und Stellplätze mit bitumengebundener Einstreudecke



12. Immissionsschutz

Zur Reinhaltung der Luft ist das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig; ausgenommen ist das Heizen mit festen raucharmen Brennstoffen bei einzelnen Feuerstätten (z.B. offener Kamin, Kachelofen), die nicht der Beheizung des gesamten Gebäudes dienen und an einen eigenen Kamin anzuschließen sind.

Im Planungsgebiet werden die Planungsrichtpegel von 55 db(A) tagsüber und 40 db(A) nachts der Vornorm DIN 18 005 überschritten. Festgesetzt werden deshalb:

Um die Belüftung der Wohnungen über die lärmabgewandte Seite zu ermöglichen, sind nur durchgehende Wohnungen zugelassen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, jedoch sind dann Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 einzubauen.

13. Folgende Beipläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes:

- Parkdeck (Fl.Nr. 1951)
- Fußgängersteg über die Adenauerallee
- vorhandene bzw. zu ergänzende Sichtziegel-Mauer nördlich der Birkenfelderstr.
- Gestaltung und Materialien der Außenanlagen

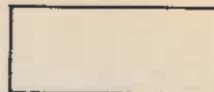
H I N W E I S E

Auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/3-1 wird hingewiesen.

bestehende Gebäude



vorgeschlagene Form der Baukörper



bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern

591/12

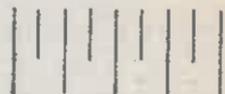
Höhenkoten in Metern NN

+ 264.50

Höhenschichtlinie über NN

---265.00---

Böschungsflächen



Erläuterung der Nutzungsschablone

Nummer des
Gebietes

Art der baulichen
Nutzung

11	WA
----	----

Bauweise

Zahl der Vollgeschosse

0	II
---	----