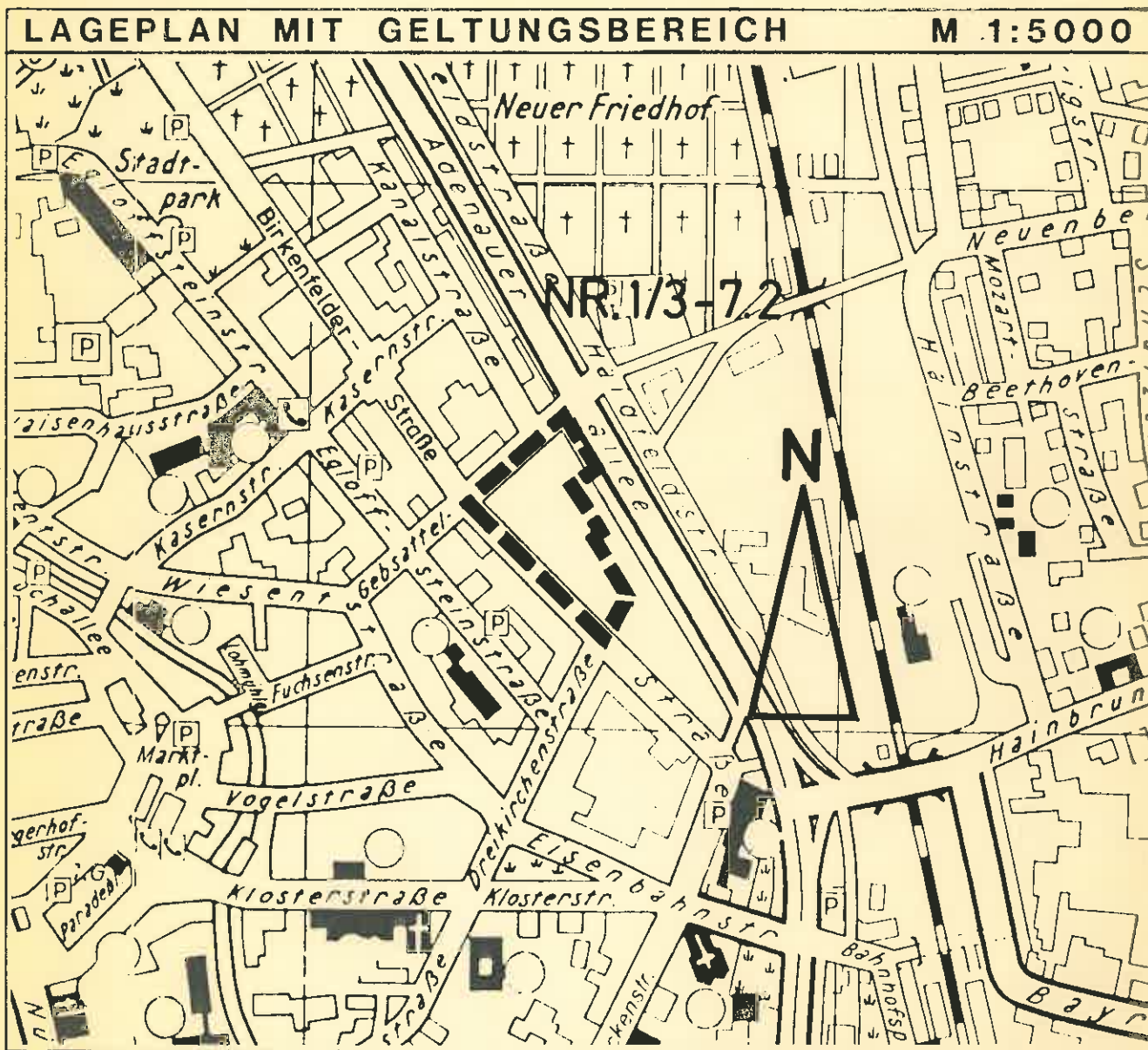


# STADT FORCHHEIM

# BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR 1/3-7.2

GEBIET: FORCHHEIM, "SELTSAM-GELÄNDE" NÖRDLICHER TEIL, ZWISCHEN BIRKENFELDER - GEBSATTELSTRASSE UND ADENAUER-ALLEE



FORCHHEIM, DEN  
STADTBAUAMT

BOCK, BAUOBERRAT

SACHB.	GEZ	DATUM
WALZ	RUDERICH	13.02.89
WALZ	RUDERICH	04.09.89
WALZ	RUDERICH	15.01.90

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM § 2(1) BauGB FÜR DAS IM PLAN DES STADTBAUAMTES VOM 13.02.1989 RÄUMLICH FESTGESETZTE GEBIET AM 29.09.1988 DIE ~~AUFSTELLUNG/ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG/AUFHEBUNG~~ EINES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG GEM. § 3(1) BauGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 06.03.1989 BIS 20.03.1989

FORCHHEIM, DEN 01. März 1990

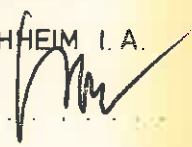
STADT FORCHHEIM I.A.



DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG GEM. § 3(2) BauGB MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE DAUER EINES MONATS VOM 23.10.1989 BIS 27.11.1989 ÖFFENTLICH AUS. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM NR. VOM 13.10.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DIE BETEILIGTEN NACH § 4(1) BauGB WURDEN MIT SCHREIBEN VON 09.10.1989 BENACHRICHTIGT.

FORCHHEIM, DEN 01. März 1990

STADT FORCHHEIM I.A.



DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 10 BauGB MIT BESCHLUSS VOM 25.1.1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

FORCHHEIM, DEN 01. März 1990

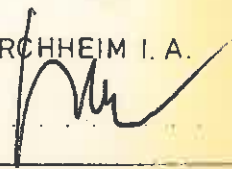
STADT FORCHHEIM I.A.



DER REGIERUNG VON OBERFRANKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 11(1) BauGB MIT SCHREIBEN VOM 2.3.1990 ANGEZEIGT.

FORCHHEIM, DEN 03. Aug. 1990

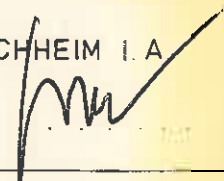
STADT FORCHHEIM I.A.



DIE REGIERUNG VON OBERFRANKEN HAT GEM. § 11(3) BauGB BIS ZUM 1.6.1990 KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

FORCHHEIM, DEN 03. Aug. 1990

STADT FORCHHEIM I.A.

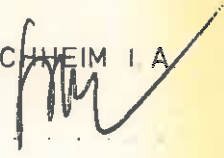


DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE GEM. § 12 BauGB ORTSÜBLICH IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM AM 3.8.1990 BEKANNTGEMACHT.

MIT BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

FORCHHEIM, DEN 03. Aug. 1990

STADT FORCHHEIM I.A.





1553/1  
1553/2  
1553

591/151  
591/141  
591/140  
591/35  
7  
9  
5

STr.  
Gebtsattel-Strasse

591/183

SAN II

III  
16/1 WA  
9

53 G St

12 WA  
0 II

CP

CP

13 WA  
0 III-D

15 St

591/641

591/635

Birkenfelder-Strasse

1947/14

11/348  
591/128

591/636  
1637

591/639  
1638

591/396

591/149

591/618

591/619

591/620  
1621  
1626

591/120

591/133

591/622  
1625  
1628

591/629  
1627

1632

591/633

14 WA  
0 II

1947/18

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO nicht zulässig sind die Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO



2.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



2.3 Im Gebiet 11 sind Wohnungen nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

z.B. II

3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 Abs. 3 BauNVO

z.B. (II)

3.3 Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum (Art. 2 (4) BayBO) ist zulässig sofern es sich aufgrund der zulässigen Dachn. (max. 30°) u. Kniestock (max. 1.00 m) ergibt (Wettbewerbsergebnis)

+ D

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO  
Einzelhäuser sind nicht zulässig

O

4.2 geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

G

4.3 Abstandsflächenregelung

soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen 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 Grundstücksfläche

Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Stellung der baulichen Anlagen

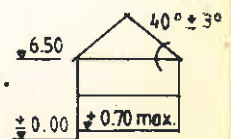
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6.1 Firstrichtung



6.2 Abgrabungen sind unzulässig

6.3 Bebauung, Gebietsnummer 12 und 14 H = Wandhöhe entspr. Art. 6 Abs. 3 BayBO



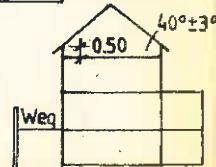
6.4 Bebauung entlang der Adenauerallee, Gebietsnummer 16/1

H = Wandhöhe entspr. Art. 6 Abs. 3 BayBO

H = 9.50 max

H = 6.70 max.

± 0.00 Straße



7.1 Verkehrsflächen

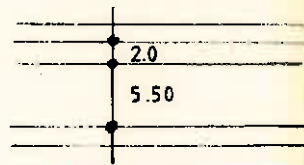


7.2 Verkehrsbegeleitgrün

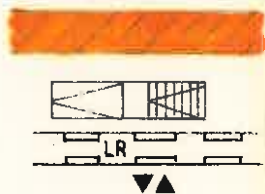


7.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Hinweis: Gehsteig  
Parkspur  
Fahrbahn  
Gehsteig



7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg -  
(es ist beabsichtigt den Weg als beschränkt öffentlichen Weg nach Art. 53 Ziff. 2 BayStr.WG zu widmen)  
Rampe oder Treppe



7.5 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 21 BauGB)

7.6 Ein- und Ausfahrt

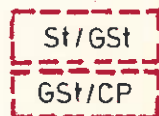
8. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

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 Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze

8.2 Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze, Überdeckung als "Carport" zulässig. Belag bei Überdeckung als "Carport" Pflaster mit offenen Fugen. Farblich von den Verkehrsflächen abgesetzt.



9. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Trafostation



10. Grünflächen und Grünordnung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15/25 BauGB

10.1 Private Grünflächen



10.2 Vorhandene Bäume u. Sträucher zwingend zu erhalten  
B = Betula Pentula PR = Prunus Avium Plena



10.3 Bäume zu pflanzen (Angaben als Mindestgröße!)  
A = Acer Platanoides "Cleveland", Hochstamm 4 x v. m. B. 25/30 Spitzahorn  
C = Crataegus Laevigata "Paul's Scarlet", Hochstamm 4 x v. m. B. 18/20 Rotdorn



10.4 Hecke zu pflanzen, geschnittene Form, Höhe bis 1.60 m  
Pflanzenart: Crataegus - Dorn



10.5 Selbstklimmer zur Wandbegrünung



11. Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/3-7 für den Gesamtbereich Seltsamgelände durch Planzeichen und Text Ziff. 11 Gestaltung gelten vollinhaltlich.



12. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12.1 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 einem eigenen Kamin anzuschließen sind.

12.2 Im Planungsgebiet werden die Orientierungswerte von 55 db (A) tagsüber und 40 db (A) nachts der Din 18005 Ausgabe Mai 1987 überschritten

Festgesetzt werden deshalb:

- als Abschirmmaßnahmen

Mauern entlang der Birkenfelderstraße, Gebattelstraße und Adenauerallee

- als Schallschutzmaßnahmen

#### Für das Gebiet 12

Für wohnlich genutzte Räume sind in der Nordfassade des nördlichen Gebäudes, sowie in der Ost- bzw. Westfassade des Gebietes 12 Fenster mit der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

#### Für das Gebiet 13

Die gleichen Anforderungen wie für das Gebiet 12 werden für das Gebiet 13 festgesetzt. Für alle übrigen Fenster genügt Schallschutzklasse 2.

Lärmempfindliche Räume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

#### Für das Gebiet 16/1

Bei einer Wohnnutzung sind Fenster in der Nordfassade ausgeschlossen.

In der Nordostseite sind nur Fenster von Nebenräumen, wie Treppenhäuser, Küchen, Bäder etc. zugelassen.

Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

#### Hinweise

Bestehende Gebäude

Aus der Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmäler im Sinne Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz anzusehen.

Vorgeschlagene Form der Baukörper

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

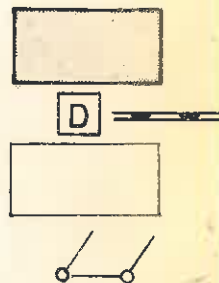
Höhenkoten in Metern ü. NN.

Nutzungsschablone

Nummer des Gebietes  
Bauweise

Art der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse

Grenze des Sanierungsgebietes



z B. 1547/3

264.00

