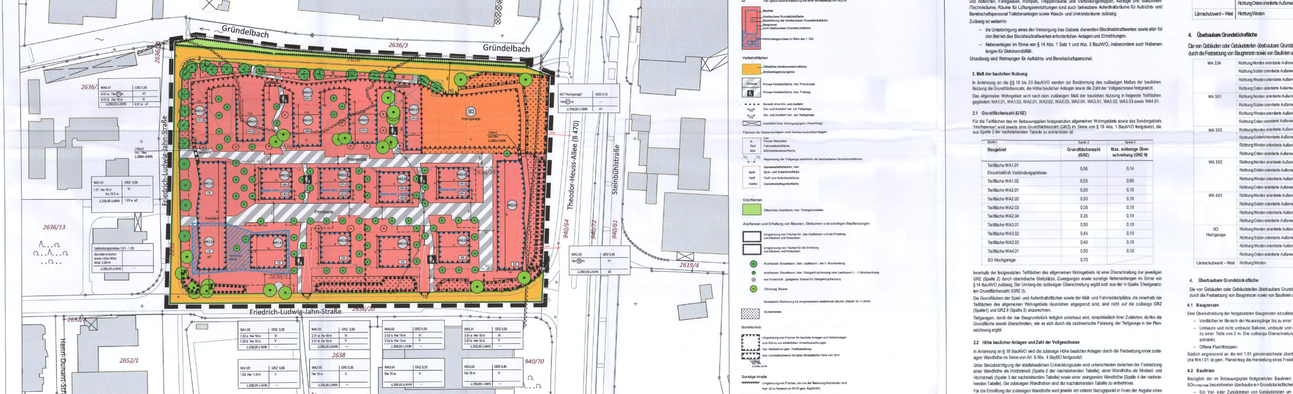
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/4-10 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - SÜD, BEREICH DES JAHN- UND ATSV- SPORTGELÄNDES, NÖRDLICH DER FRIEDRICH-LUDWIG-JAHN-STRASSE

"PHILOSOPHENVIERTEL"



Präambel

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10
„Philosophenviertel" wird gem.§ 12 Abs. 1 BauGB:

- **der Vorhabenbezogene Bebauungsplan** mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und
- **der Vorhaben- und Erschließungsplan** (Stand: 02.04.2015)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets werden als Art der baulichen Nutzung

- ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO sowie
- ein sonstiges Sondergebiet „Hochgarage" (SO Hochgarage) im Sinne von § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den begrenzten Baugebieten jedoch nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich Verpflichtung aus der Vorhabenträgerin der Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Andere Vorhaben sind nicht zulässig, weder die Durchführungsvertrag entsprechend geändert werde und sie im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die im wohnbaulichen Bereich zulässigen Nutzungen festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und Anstalten die in der Planeinteilung mit WA (C1, WA, D2) und WA (A1) gekennzeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Hochgarage"

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochgarage" dient ausschließlich der Unterbringung einer Hochgarage.

Neben der Unterbringung von Einstellplätzen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlichtungen wie Zufahrten, Fahrgassen, Fahrbahnen, Treppen, Treppenhäuse und Vorabstellplätzen, Aufzüge und Schächten, Flächenbahne, Räume für Lüftungseinrichtungen sind auch behindertes Arbeitsfahrzeuge für Aufbrüche- und Bereitschaftsdienst Telekommunikation sowie Reach- und Unreichbarkeits zulässig.

Zulässig ist weiterhin

- die Unterbringung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Blockheizkraftwerkes sowie eiter für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO, insbesondere auch Nebenanlagen für Versorgung des Gebiets.

Unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die § 16 Abs. 2 BauNVO werden zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird durch zulässigen Maßen der baulichen Nutzung in folgende Teilflächen gegliedert WA1.01, WA1.02, WA2.01, WA2.02, WA2.03, WA2.04, WA3.01, WA3.02, WA3.03 sowie WA4.01.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Teilflächen des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sowie des Sondergebiets „Hochterrasse" sind jeweils die Grundflächenzahl (GRZ) in Form von § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die aus Spalte 2 der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

Spalte 1	Spalte 2
Baugebiet	**Grundflächenzahl (GRZ)**
Teilfläche WA1.01	0,55
Einschließlich Garagenflächen	
Teilfläche WA1.02	0,55
Teilfläche WA2.01	0,50
Teilfläche WA2.02	0,50
Teilfläche WA2.03	0,50
Teilfläche WA2.04	0,20
Teilfläche WA3.01	0,50
Teilfläche WA3.02	0,45
Teilfläche WA3.03	0,40
Teilfläche WA4.01	0,50
SO Hochgarage	0,70

Innerhalb der festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der jeweiligen GRZ (Spalte 2) durch oberirdische Stellplätze, Zuwegungen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Die Umfang der zulässigen Überschreitung ergibt sich aus der in Spalte 3 festgesetzten Geschoßflächenzahl (GRZ 1).

Die Geschossen der Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie die Müll- und Fahrradstellplätze, die innerhalb der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets dauerhaft überdacht, abgegrenzt sind, sind nicht auf die zulässige GRZ (Spalte1) und GRZ II (Spalte 3) anzurechnen.

Garagen, durch die die Baugrundstücks tiefgärt unterbaut wird, einschließlich ihrer Zufahrten, dürfen die Grundfläche zwar überschreiten, wie es sich durch die zeichnerische Festsetzung der Garagen in der Planzeichnung ergibt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an § 16 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe im Sinne von Ziff. 2 Abs. 4 BauBO festgesetzt.

Diese Berechnungen der sichtbaren Wandhöhe wird jeweils mit unterem Bezugspunkt in Form der Angabe einer Wandhöhe als Höchstmaß (Spalte 2 der nachstehenden Tabelle), einer Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (Spalte 3) und einer Gesamthöhe (Spalte 4) sowie zwei zwingenden Wandhöhe (Spalte 6 der nachstehenden Tabelle). Die zulässigen Wandhöhen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Für die Ermittlung der jeweiligen Wandhöhe wird jeweils ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe einer Normalhöhenstandpunktes (NHN) festgesetzt. Die Bezugspunkte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Spalte 5).

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet wird als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Spalte 8).

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	**Zulässige Wandhöhe Höchstmaß**	**Zulässige Wandhöhe Mindest- + Höchstmaß**	**Zulässige Gesamthöhe (zwingend)**	**Bezugspunkt Unter NHN**	**Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß**
1.01	10 m bis 10,5 m		11 m	250,00 m	III
1.02	11,5 m			250,20 m	VI
1.03	11 m			250,20 m	VI
1.03 a	10 m			250,20 m	V
2.01 a	8 m			250,40 m	V
2.02 a	18 m			258,40 m	V
2.02 b	18 m			258,40 m	VI
2.03	15 m			258,40 m	V
2.03 a	15 m			258,40 m	V
2.04	15 m			258,80 m	V
3.01 a	8 m			258,80 m	V
3.01 b	15 m			258,80 m	V
3.02	15 m			258,80 m	V
3.02 a	15 m			258,80 m	V
3.03	15 m			258,80 m	V
4.01 a		21 m		258,50 m	VII
4.01 b		21 m		258,50 m	VII
SO Hochgarage			21 m	258,50 m	

Eine geringfügige Überschreitung der zwingend festgesetzten Wandhöhen kann zugelassen werden.

WA 2.04	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	
WA 3.01	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
WA 3.01	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
WA 3.02	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	4 m
WA 3.03	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
WA 4.01	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	7 m
SO Hochgarage	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
	Richtung/Grenze orientierte Außenwände	0,5H
Lärmschutzwand – West	Richtung/Westen	0,5H

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die von Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenze sowie von Baulinien abgegrenzt.

3.1 Baugrenze

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig durch

- Vorsprünge mit Breite bis zu maximal bis zu einer Tiefe von 1,5 m.
- Umbauten und nicht umbaute Balkone, umbaute und nicht umbaute Terrassen sowie Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Überschreitung ist jeweils auf eine Länge von jeweils 4 m beschränkt.
- Offene Parkflächen.

Soweit angrenzend an die mit 1.01 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Teilfläche WA C1 ist gem. Planeintrag die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

3.2 Baulinien

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien, die die in der Planeinteilung mit WA.01 und SO-Hochgarage bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen, wird Folgendes festgesetzt:

- Die Vor- und Rücksprünge in Gebäudeteilen wie zum Beispiel Erker, Balkone, Hauseingänge, Treppen und ähnliche Bauteile, die die mit 0,5 m breite Vorsprünge und Rücksprünge zur Baulinie, die die mit 0,5 m breite überbaubare Grundstücksfläche mit Ausnahme von Wintergärten ausnehmen, Balkone mit Ausnahme von Wintergärten, Terrassen und Vordächer (Spalte 6 der nachstehenden Tabelle). Die zulässigen Wandhöhen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.
- Vorspringende Bauteile dürfen insgesamt eine Breite von maximal 6 m und eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 258 m ü.NHN festgesetzt.
- Weitere Durchfahrten sind unzulässig.

3.4 Durchgänge

Für die in der Planeinteilung innerhalb der mit 4.01 a bis WA.01 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Durchgänge sind eine Breite von maximal 3,5 m festgesetzt.

Weitere Durchgänge sind unzulässig.

3.5 Vorbereitungsbereiche WA 4.01 zwischen 5.01 und 5.03

Zur Verbesserung der Gebäude, die innerhalb der mit 5.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 anbauen, und die in Höhe des 1. Obergeschosses dieser Gebäude die Herstellung eines Durchgangsbereiches zulässig.

Auf diese Vorbereitungsbereiche ist die Verordnung eines zumutbaren Rechts zur Verbindung der Innenhofe der mit 5.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäuden zulässig. Eine Verbindung der Innenhofbereiche ist dann zulässig, wenn Sie Ihnen ermöglicht der Überschreitung des Vorbereitungsbereiches wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Sie ist in Höhe des 1. Obergeschosses in der Planeinteilung, oberhalb abgegrenzten Vorbereitungsbereiches wird auf mindestens 2,80 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die obrige Höhe wird 259 m ü.NHN festgesetzt.

4. Bedingtes Baurecht

Innerhalb der mit 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 wird innerhalb der Teilflächen WA1.02, WA2.01, WA2.02, WA2.03, WA2.04 sowie WA3.01 und WA3.02 der allgemeinen Wohngebiets und WA4.01 des allgemeinen Wohngebiets, wenn die Bebauung innerhalb der mit 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01, innerhalb des WA4.01, des SO-Hochgarage sowie des WA3.02, einschließlich der Garagenflächen vollständig errichtet ist.

5. Schallschutzbedingte Festsetzungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

5.1. Lärmschutzwände

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

Entsprechend der Planeinteilung entlang Lärmschutzwand zwischen den mit 1.01 und 4.01 a bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie Lärmschutzwand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Hochgarage und der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

Für die beiden Lärmschutzwände wird eine Mindesthöhe von 18 m über dem in der Planeinteilung angegebenen unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die Lärmschutzwände sind mit einer Schallabsorbierung von mind. R'w= 30 dB im funktionsfähigen eingebauten Zustand auszuführen.

5.2 Durchführen und Durchgänge

Die Anordnung (Höhe) und Dimension der Durchgänge und Durchfahrten sind schallisolierend mit einem bewertenden Schallabsorptionsgrad von mindestens dw = 0,5 gemäß DIN EN 11654 auszuführen.

5.3 Schallschutzmaßnahmen am und im Gebäude

Aus Gründen des Schallschutzes werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm festgesetzt:

- **Schallabsorbierende Deckenausgestaltung im Gebäuden mit Aufenthaltsräumen**

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 müssen entsprechend bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109, 1:2018-01 Abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Abbildungen „Lärmpegelbereiche" auf der Planzeichnung.

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R'w,res) für Fenster muss, in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Sg zur Grundfläche dieses Raumes Sg, nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert Kar, Sg nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.

Sofern Fenster von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abrücken, gelten diese Lärmpegelbereiche ebenso für die jeweilige Seite diagonal zu dieser ausgerichteten Fenstern. Bei diagonal ausgerichteten Fassaden ist der höhere Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.

Mit durch ein schalldichtes Gebäuden der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall keine aufgrund schlimmerer Bebauung oder Eigenabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können Ihr Wege der Ausnahme die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- **Schallabsorbierende Ausführung von Fassaden und Decken**

Die Richtung Norden orientierte Fassade der innerhalb der mit 4.01 a bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA4.01 und innerhalb des WA1.02, WA2.01 und WA2.02 des allgemeinen Wohngebiets zulässigen Gebäude sowie die Richtung Norden orientierte Fassade der im Sondergebiet SO-Hochgarage zulässigen Hochgarage müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindestens dw = 10,4 gemäß DIN EN 11654 ausgeführt werden.

Die Decken der Hochgarage sind mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindestens dw = 0,8 gemäß DIN EN 11654 auszuführen. Die Richtung Süden und Westen orientierten Fassaden der Hochgarage sind vollständig zu schließen. Die Schallabsorbierende Konstruktion ist mit einer Schallisolierung von mind. R'w= 20 dB im funktionsfähig eingebauten Zustand auszuführen.

- **Grundrissgestaltung zum Schutz gegen Schallimmissionen**

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind von lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn die lärmabgewandte Fassaden gelten Fassade mit Lärmpegelbereich I und II gem. DIN 4109, Lärmpegelbereiche Fassaden mit Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher.

Sofern es nicht möglich ist, alle Kinder- und Schlafräume und Wohnräume an den Grundrissgestaltung zu belassen anzuordnen, wird vorsorglich die Schlafräume und Kinderzimmer der lärmabgewandet Gebäudeseiten zuzuordnen.

Schlafräume sowie Kinderzimmer an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher, die keine Lüftungsmöglichkeit auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite haben, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Ebenso gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Die Schallpegelminderungen müssen durch bei Aufrechterhaltung des Mindestlüftungsbedarfes eingehalten werden.

Wachen an Fassaden der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude die hinsichtlich der TA Lärm für den Nachtzeitraum (00 - 06 Uhr) als allgemeiner Wohngebiete (Gewichtet, bedeutet Erstes von 22 Uhr bis 6 Uhr) zu bewerten sind, ist der Nachweis zu erbringen.

Weiter auf der Planzeichnung enthalten „Gebäudelärmkarten" sind die an den Fassaden hierfür maßgeblichen Überschreitungen zu entnehmen. Die jeweiligen Pegel müssen hier dabei auch für Fenstern, die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu der durch Baugrenze und Baulinien abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, stehen.

Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Kastenfenster, Schallschutzfenster) Belästigungen der Immissionsrichtwerte sichergestellt wird, kann eine Ausnahme erteilt werden.

6. Verkehrsflächen

Im verkehrsberuhigten Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 6 Abs. 1 N. 11 BauGB werden die das allgemeine Wohngebiet im Norden, Süden und Westen begrenzenden Flächen der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße festgesetzt.

6.2 Private Verkehrsflächen

Die internen Erschließungsflächen des allgemeinen Wohngebiets werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Unterschieden werden gemäß Planeintrag folgende Zweckbestimmungen:

- Promenade und
- Fußweg.

6.3 Ein- und Ausfahrten

Die Anbindung von Ein- und Ausfahrten in die Fahrgasse bzw. in die innerhalb des Sondergebiets zu realisierende Hochgarage ist ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Aus der Bundesstraßenplanung ist die Ein- und Ausfahrt im allgemeinen Wohngebiet WA.02 sind keine Zufahrten auf die Theodor-Heuss-Allee (B 470) zulässig. Einfahrt der Gebäuden Planbereichsgrenze und auf einer Höhe von 6 m entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird entsprechend als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8. Stellplätze

8.1 Öffentliche Stellplätze

Der zwischen der nördlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und dem Gründelbach mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewachsene Grünstreifen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Transportbeton" festgesetzt.

9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorschläge für besonders geeignete Gehölzarten zur Umsetzung der rechtskräftigen Anpflanzungsfestsetzungen zeigen können der unter dem Abschnitt IV. Hinweise und Empfehlungen beigefügten Artenliste entnommen werden.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

- **Einerbäume**

Im allgemeinen Wohngebiet zu pflanzenden Bäume zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung Mindestqualität **Hochstamm, mehr zu pflanzen.**

An den Gringen, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wiederzu ersetzen.

- Wurzelraumtiefe / Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe
- Wurzelraumtiefe 8-10 Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.
- Obstbaum: Wurzelraumtiefe 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, Kronenansatz auf 1,80 m.

Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäumen um bis zu 5 m ist zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die die sechsteiligen Baumreihen entlang der sechsteiligen Einzelbäume Nieso mindestens 15 weitere Einzelbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wiederzuersetzen zu ersetzen.

- Wurzelraumtiefe 8/ Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- Obstbaume: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, Kronenansatz auf 1,80 m.

Erfolgt eine Pflanzung von Bäumen in Baugebieten, ist für Bäume der Wurzelraumtiefe 2 mm: quartenhaus, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 qm und für Bäume der Wurzelraumtiefe 3-10 mm: Mindestfläche von einer 12 qm sicherzustellen. Ein Schutz der Unterhalb der pnasiaus Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume ist durch Baumrigolen oder Baumquartiere sicherzustellen.

Die Pflanzungen sind der Tiefgarage so zu pflanzen, dass eine ausreichende Durchwurzelung gewährleistet ist.

Für Bäume der 1 Wuchsordnung ist eine Aufbaudicke von 1,20 m erforderlich. 24 qm sicherzustellen.

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, die nach Maßgabe der zweckmäßigen Festsetzung auch in Überlagerung mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet, ist je angefangene 17 qm ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung Mindestqualität zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumgruppen, bestehend aus mindestens drei Bäumen anzuordnen. Die innerhalb der Flächen von Bäumen anzupflanzenden Einzelbäume sind auf die nicht zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume anzurechnen.

- **Anpflanzen von Hecken**

Hecken sind ausschließlich aus weiten bzw. sommergrünen heimischen Gehölzen zu pflanzen. Immergrüne Arten sind ausgeschlossen.

- **Ansaat von Blumenwiesen**

Die Flächen zur Ansaat von Blumenwiesen sind mit einer Saatmischung von mind. 20 verschiedenen, standortgerechten Arten und einer Mindestgröße von 5 m zu gestalten und zu pflegen.

- **Dachbegrünung**

Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer mit einer mindestens extensiven Begrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nutzung der begrünten Dachflächen für urbanen Gartenbau ist zulässig. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die Dachflächen untergeordneter Gebäudeteilen Gründen aus anderen Gründen bestehen bezüglich sind sowie etwaig erforderliche technische Dachaufbauten.

- **Fassadenbegrünung**

Die nackten Fassade der Hochgarage ist mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass bis zu einer Höhe von 5 m dabei 200 m x 5/m/m die Fassadenfläche mindestens zu 70 % von Pflanzenwuchs bedeckt sein wird.

- **Erhaltung von Einzelbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Flächen der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, durch geeignete Pflegemaßnahmen in einen Zustand zu sichern, zu entwickeln und bei Abgang mit einer Art aus der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Bei den Abgrenzungen der Baumkronen ist der jeweilige Stammdurchmesser zu ermitteln.

Im Umfeld von auf die Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim hingewiesen.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- **Oberflächengestaltung von Flächen mit geringer Nutzungsintensität**

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Pfad/Stichen und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Oberbelägen und Unterbauten herzustellen oder in vergrünerndn Vegetationsflächen zu versickern. Als Belage hierfür sind z.B. geeignet: wassergebundene Decken, Rasenfugen- und Gelenkpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Rasenkammersteine.

- **Schutz des Oberbodens**

Zum Schutz des belebten Oberbodens und folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberbodenmutterboden getrennt vom Gelände abzuschieben, in Mieten von max. 3,20 m Breite und 1,50 m Höhe aufzubauen und eine Ansaat bzw.zur Wiederverwendung aufzubewahren.

- **Insektenverträgliche Leuchten**

Für die Straßen-, Wege- und Platzbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.B. Natriumdampflampen, Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchten mit LED-Technik, zu verwenden.

- **Durchgängigkeit für Kleintiere**

Nicht pflanzliche Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

10. Niederschlagswasser sowie Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden

10.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des Sondergebiets SOHochgarage mit den Flächen und privaten Verkehrsflächen zirkulierte Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

10.2 Retentionsfläche

Innerhalb des Sondergebiets SOHochgarage ist ein Retentionsraum mit einer Fläche von 920 qm und einem Rückhaltevolumen von 690 cbm herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets SOHochgarage wird als Dachform ausschließlich das Flachdach festgesetzt.

2. Einfriedungen

Die Höhe von nicht pflanzlichen Einfriedungen darf eine Höhe von max. 100 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z.B. in Form von Steinn, Metall- oder Holzelementen). Sie nicht pflanzlichen Einfriedungen müssen zu Zwischenzwecken mindestens den Abstand von 15 cm zur Erdfläche halten.

Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen für die Freiflächen von Kleintiergehegeeinrichtungen werden in einer Höhe nicht beschränkt.

3. Belastung Verkehrsgrundstücken

Die dem Verkehrsgrundstücken entlangende Bildung der entsprechend dem Verkehrsgrundstücken entlang einer Höhe von 3,2 m nicht überschreiten. Die Bildung darf nicht in Form einer geschlossen Wand erfolgen. Sie ist transparent entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan auszugestalten.

4. Werbeanlagen und Hinweisschilder

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Innerhalb der Teilflächen WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können in Wege der Ausnahme Werbeanlagen, auch in Form von Pylonen, zugelassen werden, die auf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 258 m ü.NHN festgesetzt.

Weitere Durchfahrten sind unzulässig.

5. Dachgestaltung

Für die in der Planeinteilung innerhalb der mit 4.01 a dazu WA.01 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Durchgänge sind eine Breite von maximal 3,5 m festgesetzt.

Weitere Durchgänge sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Die Höhe von nicht pflanzlichen Einfriedungen darf eine Höhe von max. 100 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z.B. in Form von Steinn, Metall- oder Holzelementen). Sie nicht pflanzlichen Einfriedungen müssen zu Zwischenzwecken mindestens den Abstand von 15 cm zur Erdfläche halten.

Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen für die Freiflächen von Kleintiergehegeeinrichtungen werden in einer Höhe nicht beschränkt.

7. Belastung Verkehrsgrundstücken

Die dem Verkehrsgrundstücken entlangende Bildung der entsprechend dem Verkehrsgrundstücken entlang einer Höhe von 3,2 m nicht überschreiten. Die Bildung darf nicht in Form einer geschlossen Wand erfolgen. Sie ist transparent entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan auszugestalten.

8. Werbeanlagen und Hinweisschilder

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Innerhalb der Teilflächen WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können in Wege der Ausnahme Werbeanlagen, auch in Form von Pylonen, zugelassen werden, die auf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 258 m ü.NHN festgesetzt.

Weitere Durchfahrten sind unzulässig.

9. Verordnung zum Schutz ausgewachsener Gehölze der Stadt Forchheim

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen Bäume dürfen durch die „Verordnung zum Schutz ausgewachsener Gehölze" der Stadt Forchheim geschützte Bäume und sonstige Gehölze.

Kronenarm Pflanzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alle Gehölze erhalten werden, ist rechtzeitig bei der zuständigen Behörde ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Beseitigung zu stellen.

10. Artenliste für Anpflanzungen

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standortgerechte, heimische Arten empfohlen:

Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)	
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) *
Juglans regia	(Echte Walnuss) *
Quercus petraea	(Trauben-Eiche) *
Tilia cordata	(Winter-Linde) *
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde) *
Tilia vulgaris	(Gewöhnliche Sommerlinde) *
Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20 m)	
Acer campestre	(Feld-Ahorn) *
Carpinus betulus	(Hainbuche) *
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Tilia cordata pinnelinge	(Winter Linde)
Corylus avellana	(Gemeine Hasel)*
Frangula alnus	(Faulbaum)
Rhamnus cathartica	(Gewöhnlicher Kreuzdorn)
Salix caprea	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche) *
Obst- und Ölbäume Laubbäume	
Amelanchier ulmifolia Rdsh.-Hill	(Felsenbirne) *
Cornus mas	(Kornelkirsche) *
Frangula alnus	(Faulbaum)
Malus domestica Jakob Fischer	(Apfel Jakob Fischer)
Malus 'Bolwiller'	(Bolwiller)*
Malus fontenayensis	(Gottsches Apfel) *
Pyrus communis Alexander Lucas	(Birne Alexander Lucas)
Prunus padus 'Colorata Selbst'	(Traubenkirsche) *
Prunus spinosa	(Schwarzdorn)*
Pyrus communis 'Triumph de Vienne'	(Birne)
Pyrus communis 'Provenzen Marianne'	(Birne) *
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder) *
Sorbus aria	(Mehlbeere) *
Ulmus glabra	(Bergulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feldulme)
Vitis vinifera subsp. sylvestris