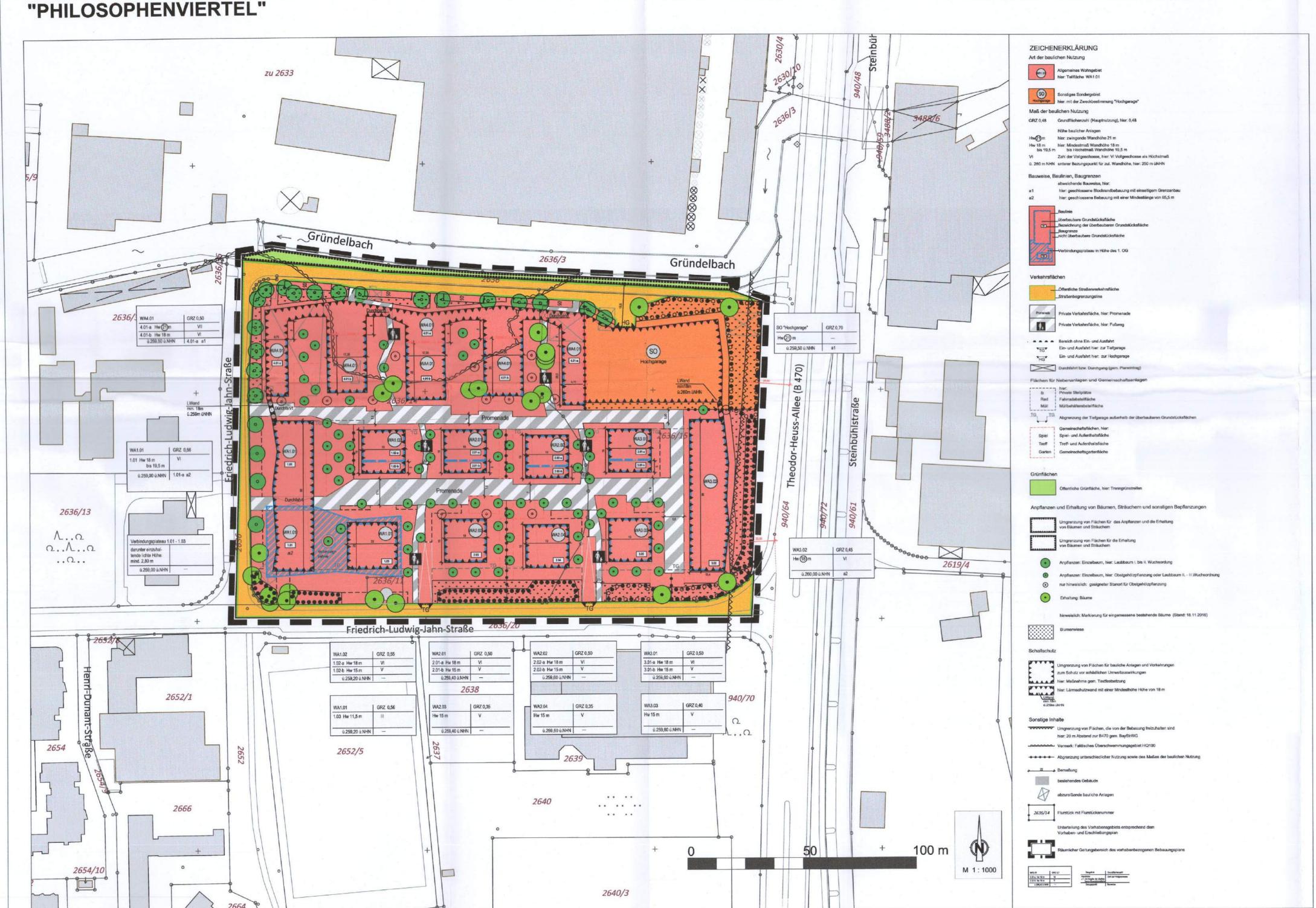
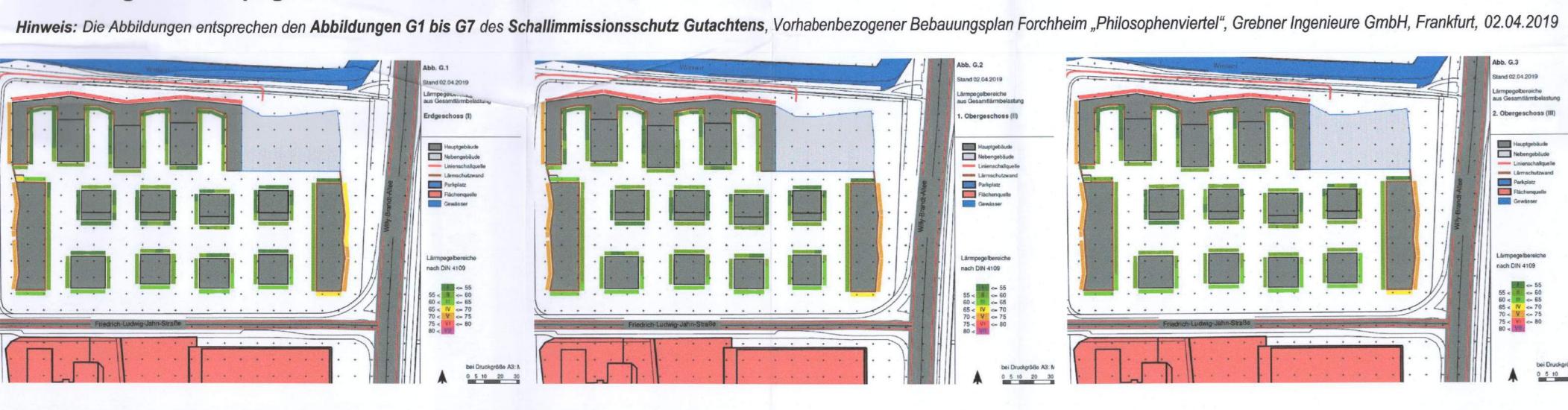
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/4-10 - NEUAUFSTELLUNG -

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



Abbildungen "Lärmpegelbereiche" zu Textfestsetzung I.7.3



Abbildungen "Gebäudelärmkarten" zu Textfestsetzung I.7.3



Bestandteile des vorhaben bezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 "Philosophenviertel" sind gem.§ 12 Abs. 1 BauGB, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 02.04.2019) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baufichen 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" (SOHochgarage) im Sinne von § 11 BauNVO Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten jedoch nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das im vorhaben bezogenen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zuässigen Beherbergungsbetrieben sind innerhalb der in der Planzeichnung mit WA1.01, WA 3.02 und WA 4.01 gekennzeichneten Teilfläche 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.

und Abfahrten, Fahrgassen, Rampen, Treppenräume und Verbindungstreppen, Aufzüge und Maschinen-/Technikräume, Räume für Lüftungseinrichtungen sind auch beheizbare Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal Toilettenanlagen sowie Wasch- und Umkleideräume zulässig. die Unterbringung eines der Versorgung des Gebiets dienerden Blockheizkraftwerkes sowie aller für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO, insbesondere auch Nebenan-

Neben der Unterbringung von Einstellplätzen einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Zu-

langen für Elektromobilität. Unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

2. Maß der baulichen Nutzung In Anlehnung an die §§ 18 bis 20 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 nach dem zulässigen Maß 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

"Hochgarage" wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die

Spate 1 Baugebiet	Speite 2 Grun dflächenzahl (GRZ)	Spate 3 Max. zulässige Über schreitung (GRZ II)
Einschließlich Verbindungsplateau		
Teilfläche WA1.02	0,55	0,05
Teilfläche WA2.01	0,50	0,10
Teilfläche WA2.02	0,50	0,10
Teilfläche WA2.03	0,35	0,10
Teilfläche WA2.04	0,35	0,10
Teilfläche WA3.01	0,50	0,10
Teilfläche WA3.02	0,45	0,10
Teilfläche WA3.03	0,40	0,10
Teilfläche WA4.01	0,50	0,10
SO Hochgarage	0,70	

GRZ (Spalte 2) durch oberirdische Stellplätze, Zuwegungen sowie sonstige Nebenanlangen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Der Umfang der zulässig en Überschreitung ergibt sich aus der in Spalte 3 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ II). Die Grundflächen der Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der Müll- und Fahrradstellplätze, die innerhalb der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets räumlichen abgegrenzt sind, sind nicht auf die zulässige GRZ Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich ihrer Zufahrten, dürfen die Grundfläche soweit überschreiten, wie es sich durch die zeichnerische Fixierung der Tiefgarage in der Plan-

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

- Höchstmaß -

zeichnung ergibt.

men (vgl. Spalte 5).

In Anlehnung an § 18 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der städlebaulichen Entwicklungsziele wird unterschieden zwischen der Festsetzung einer Wandhöhe als Höchstmaß (Spalte 2 der nachstehenden Tabelle), einer Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (Spalle 3 der nachstehenden Tabelle) sowie einer zwingenden Wandhöhe (Spalle 4 der nachstehenden Tabelle). Die zulässigen Wandhöhen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird jeweils ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines

Bezeichnung der Zulässige Zulässige Zulässige Bezugspunkt Zahl der überbaubaren Wandhöhe Wandhöhe Wandhöhe Über NHN Vollgeschoss

- zwingend -

259,00 m

259,20 m

259,20 m

259,20 m

259,40 m

259,40 m

259,60 m

259,60 m

259,40 m

259,60 m

259,60 m

259,60 m

260,00 m

259,60 m

259,50 m

259,50 m

- Mindest- /

18 m bis 19,5 m

Eine geringfügige Überschreitung der zwingend festgesetzten Wandhöhen kann zugelassen werden.

SOHochparage bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen, wird Folgendes festgesetzt: Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 30 cm ist entlang der Baulinie, die die Normalhöhennullpunktes (NHN) festgesetzt. Die Bezugspunkte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehüberbaubare Grundstücksfläche Richtung Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im Westen und im Norden sowie Richtung B 470 im Osten begrenzt, zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet wird als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Spalle 6). Im Übrigen Verlauf der Baulinien ist ein Zurücktreten der Gebäudefassade oder auch nur Teilen davon um bis zu 50 cm zulässig.

Umbaute und nicht umbaute Balkone, umbaute und nicht umbaute Terrassen sowie Wintergärten d fen die Baulinie, die die mit 4.01-a bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche auf der Südseite begrenzt, bis zu einer Tiefe von 2 m überschreiten. Die zulässige Überschreitung ist jedoch auf eine Län ge von jeweils 4 m beschränkt.

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwardfläche

Richtung Westenorientierte Außenwandfläche

Richtung Osten crientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwardfäche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwardfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwardfläche

Richtung Osten crientierte Außenwandfäche

Richtung Süden orientierte Außenwardfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden crientierte Außenwardfläche

Richtung Süden orientierte Außenwardfläche

Richtung Westen orientierte Außenwardfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Östen orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwand fläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

Richtung Süden orientierte Außenwandfläche

Richtung Osten orientierte Außenwandfläche

Die von Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an § 23 BauNVO

Umbaute und nicht umbaute Balkone, umbaute und nicht umbaute Terrassen sowie Wintergärten bis

zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Überschreitung ist jedoch auf eine Länge von jeweils 4 m be-

Südlich angrenzend an die mit 1.01 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Teilflä-

che WA1.01 ist gem. Planeintrag die Herstellung eines Freisitzes mit einer Größe von max. 85 qm zu lässig.

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien, die die in der Planzeichnung mit WA4.01 und

Lärmschutzwand - West Richtung Westen

Überbaubare Grundstück sfläche

Offene Fluchttreppen.

durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie von Baulinien abgegrenzt.

ine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig durch

Vordächer im Bereich der Hauseingänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

Richtung Westen orientierte Außenwandfläche

ie von Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an § 23 BauNVO

WA 3.03 Richtung Norden orientierte Außenwardfläche

WA 4.01 Richtung Norden crientierte Außenwardfläche

Lämschutzward – West | Richtung Westen

Überbaubare Grundstücksfläche

durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie von Baulinien abgegrenzt.

WA 2.04 Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

WA 3.01 Richtung Norden orientierte Außenwand fläche

Richtung Norden orientierte Außenwandfläche

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie sonstige Einrichtungen, die dem Nutzungsweck des Grundstücks selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Die Unterbringung von Spiel- und Aufenthaltsflächen – in der Planzeichnung sind diese mit "Spiel" bzw. "Treff"

gekennzeichnet - sind insbesondere innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Flächen zu-

Müll-sowie Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb der für die ausgewiesenen Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der räumlich abgegrenzten Flächen zulässig.

Oberirdischen Garagen im Sinne von Art. 2 Abs. 8 BayBO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets unzu-

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Fläche zulässig. Die über der Tiefgarage liegende Geländeoberfläche muss - sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung beansprucht wird - eine Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufweisen und dauerhaft begrünt werden. nnerhalb der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können im Wege der Ausnahme auf den nicht iberbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen zugelassen werden, die auf Leistungen von Nutzungen i nerhalb des Plangebiets verweisen, allerdings räumlich begrenzt auf den Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der im Süden angrenzenden Straßenverkehrsfläche, einschließlich der als Fläche zum An-

lanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. Bauweise, Durchgänge-/ Durchfahrten, Verbindungsplateau

5.1 Geschlossene Blockrandbebauung mit einseitigem Grenzanbau (a1) Innerhalb der mit 4.01-a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA4.01 wird zusammen mit dem Sondergebiet "Hochgarage" eine geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Teiffläche 4.01-a des allgemeinen Wohngebiets WA4.01 ein geschlossener Gebäuderiegel herzustellen, der sich zunächst parallel der westlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und so dann weiter parallel der nördlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bis an die östliche Grenze des allgemeinen Wohngebiets erstreckt. Der Gi bäuderiegel ist auf einer Länge von mindestens 39 m an die östliche Baugebietsgrenze anzubauen. Gebäudeöffnungen sind unzulässig, soweit sich aus den Planfestsetzungen nichts Anderes ergibt.

Die innerhalb des Sondergebiets zur errichtenden Hochgarage ist ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet WA4.01 an die westlich Grenze anzubauen. 5.2 Geschlossene Bebauung mit einer Länge von mindestens 65,5 m (a2)

Innerhalb der mit 1.01 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 sowie im WA3.02 ist jeweils ein Gebäuderiegel mit einer Länge von mindesten 65,5 m festgesetzt.

Im Bereich der mit 1.01 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 wird gemäß Planeintra eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,70 m festgesetzt. Die Öffnung darf eine Breite von m und eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 259 m ü.NHN festgesetzt. Im Bereich der, zwischen der mit 1.01 des WA1.01 sowie der mit 4.01-a bezeichneten überbaubaren Grund stücksflächen des WA4.01 zu errichtenden Lärmschutzwand wird eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,70 m festgesetzt. Die Öffnung darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 4 m nicht überschrei-

ten. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Öffnung für die Durchfahrt wird 259 m ü.NHN festge Weitere Durchfahrten sind unzulässig. 5.4 Durchgänge Für die in der Planzeichnung innerhalb der mit 4.01-a des WA4.01 gekennzeichneten überbaubaren Grund

Weitere Durchgänge sind unzulässig. 5.5 Verbindungsplateau im WA1.01 zwischen 1.01 und 1.03 Zur Verbindung der Gebäude, die innerhalb der mit 1.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücks-

stücksfläche festgesetzten Durchgänge wird eine lichte Höhe von maximal 3,5 m festgesetzt.

flächen des WA1.01 zulässig sind, ist in Höhe des 1. Obergeschosses dieser Gebäude die Herstellung eines Auf dem Verbindungsplateau ist die Herstellung eines umbauten Flurs zur Verbindung der innerhalb der mit 1.01 und 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäuden zulässig. Eine Überdachung des Verbindungsplateaus ist zulässig. Die lichte Höhe unterhalb der Überdachung des Verbin-

dungsplateaus wird auf maximal 3,0 m festgesetzt. Die lichte Höhe unterhalb des in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Verbindungsplateaus wird auf mindestens 2,80 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die lichte Höhe wird 259 m ü.NHN festgesetzt. 6. Bedingtes Baurecht

flächen WA1.02, WA2.01, WA2.02, WA2.03, WA2.04 sowie WA3.01 und WA3.03 des allgemeinen Wohngebiets sind Vorhaben erst dann zulässig, wenn die Bebauung innerhalb der mit 1.01 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01, innerhalb des WA4.01, des SOHbchgaage sowie des WA3.02, einschließlich der festgesetzten Lärmschutzwände, erfolgt ist.

Innerhalb der mit 1.03 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des WA1.01 sowie innerhalb der Teil-

. Schallschutzbezogene Festsetzungen Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm werden folgende Festsetzungen getro

benen unteren Bezugspunkt festgesetzt.

.1 Lämnschutzwände Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden zwei Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden festgesetzt Entsprechend der Planzeichnung wird eine Lärmschutzwand zwischen den mit 1.01 und 4.01-a bezeichne überbaubaren Grundstücksflächen und eine weitere Lärmschutzwand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des SOHodgarage und der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Für die beiden Lärmschutzwände wird eine Mindesthöhe von 18 m über dem in der Planzeichnung angege

Die Lärmschutzwände sind mit einer Schalldämmung von mind. R'w= 30 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand auszuführen. 7.2 Durchfahren und Durchgänge Die Innenseiten (Wände und Decken) der Durchgänge und Durchfahrten sind schallabsorbierend mit einem

bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindesten cw = 0,6 gemäß DIN EN 11654 auszuführen. 7.3 Schallschutzmaßnahmen am und im Gebäude

Aus Gründen des Schallschutzes werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm festgesetzt. Schalldämmung der Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 müssen

erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lämpegelbereich erforderlich sind. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Abbildungen "Lärmpegelbereiche" auf der Planzeichnung. Das über den Lärmpe gelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R<sub>w.res</sub>) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>S</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>G</sub> nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden. Sofern Fassaden von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abrücken, gelten diese Lärmpegelbereiche ebenso für alle parallel bzw. diagonal zu diesen ausgerichteten Fassaden. Bei diagonal ausgerichte-

ten Fassaden ist der höchste Lärmpegelbereich zugrunde zu legen. Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (etwa aufgrund a schirmender Bebauung oder Eigenabschirmung) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können im Wege der Ausnahme die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile enfsprechend 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 Grund stücksfläche des WA4.01 und innerhalb des WA1.02, WA2.01 und WA2.02 des allgemeinen Wohngebiets Bei dem Abgang von Bestandsbäumen sind diese durch die gleiche Wuchsordnung zu ersetzten. zulässigen Gebäude sowie die Richtung Norden orientierte Fassade der im Sondergebiet SOHochgara zulässigen Hochgarage müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von

mindestens cxw = 0,4 gemäß DIN EN 11654 ausgeführt werden. Die Decken der Hochgarage sind mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindesten ow = 0,0 gemäß DIN EN 11654 auszuführen. Die Richtung Süden und Westen orientierten Fassaden der Hochgarage sind vollständig zu schließen. Die Schalldämmung der geschlossenen Konstruktion ist mit einer Schalldämmung von mind. Rw= 30 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand auszuführen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuz ordnen. Als lärmabgewandte Fassaden gelten Fassaden im Lärmpegelbereich I und II gem. DIN 4109. Lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III oder höher. Sofern es nicht möglich ist, alle Wohn- und Schlafräume und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Ge bäudeseiten anzuordnen, sind vorrangig die Schlafräume und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Grundrissgestaltung sowie Belüftung von Schlafräumen

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. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten Werden an Fassaden der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude die Im-

Aus den auf der Planzeichnung enthalten "Gebäudelärmkarten" sind die an den Fassaden hierfür maß-

missionsrichte der TA Lärm für den Nachtzeitraum (40 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete überschritten, ist der Einbau von zu öffnenden Fenstern für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nicht zu-

> Hauptgebäude Nebengebäude Linienschallquelle

Hauptgebäude
Nebengebäude
Linienschaliquelle
Lärmschutzwand
Parkplatz
Flächenquelle
Gewässer

Lärmschutzwand

parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu der durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, stehen. Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Kastenfenster, Schallschutzbalkone) Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt wird, kann eine Ausnahme erteilt werden.

8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen lich das Flachdach festgesetzt. Als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die das allgemeine Wohngebiet im Norden, Süden und Westen begrenzenden Flächen der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße festgesetzt.

8.2 Private Verkehrsflächen Die internen Erschließungsflächen des allgemeinen Wohngebiets werden als private Verkehrsflächen festgi setzt. Unterschieden werden gemäß Planeintrag folgende Zweckbestimmungen:

 Promenade und Fußweg.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

8.3 Ein- und Ausfahrten

8. Verkehrsflächen

Die Herstellung von Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage bzw. in die innerhalb des Sondergebiets zu realisie rende Hochgarage ist ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Aus der Sonderbaufläche SOHochgerage und aus dem allgemeinen Wohngebiet WA3.02 sind keine Zufahrten auf die Theodor-Heuss-Allee (B 470) zulässig. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und auf einer Länge von 40 m entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird entsprechend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.1 Öffentliche Grünfläche Der zwischen der nördlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und dem Gründelbach mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewachsene Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trenngrünstreifen" festgesetzt.

9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen

erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Vorschläge für besonders geeignete Gehölzarten zur Umsetzung der nachfolgenden Anpflanzungsfestsetzungen können der unter dem Abschnitt IV. Hinweise und Empfehlungen beigefügten Artenliste entnommen Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu

Die im allgemeinen Wohngebiet zu pflanzenden Bäume zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechter Laubbaum I. bis II. Wuchsord-

An den übrigen, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen: Wuchsordnung I: Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m H\u00f6he

Wuchsordnung II-III: Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe; Kronenansatz auf 1,80 m. Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume um bis zu 5 m ist zulässig. Auf den nicht überbaubarbaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind über die zeichnerisch

dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen: Wuchsordnung III: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Obstbäume: Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, Kronenansatz auf 1,80 m. Erfolgt eine Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen, ist für Bäume der Wuchsordnung I eine spartenfreie, offene durchwurzebare Mindestfläche von 24 gm und für Bäumen der Wuchsordnung II-III eine Mindestfläche che von 12 gm sicherzustellen. Ein Schutz der innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäul durch Baumscheiben ist zulässig. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies

Bei Pflanzungen auf der Tiefgarage ist pro Obstbaum bzw. Laubbaum auf mind. 10 qm ein fachgerechter

fixierten Einzelbäume hinaus mindestens 15 weitere Einzelbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen,

Aufbau von mind, 0,60 m vorzusehen. Für Bäume der I. Wuchsordnung ist eine Aufbautiefe von 1,20 m aufmind. 24 qm sicherzustellen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, die nach Maßgabe

der zeichnerischen Festsetzung auch in Überlagerung mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gebracht ist, ist je angefangene 75 qm ist ein standortgerechter Laubbaum I b III Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumgruppen, bestehend aus mindestens drei Bäumen auszuführen. Die innerhalb der Flächen von Bäumen anzupflanzenden Einzelbäume sind auf die 15 Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen sowie der im Bebauungsplan räumlich abgegrenzten Flächen mit nicht zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume anzurechnen. der Bezeichnung "Spiel" und "Treff" durch die Allgemeinheit wird durch entsprechende Geh- und Nutzugs-Anpflanzen von Hecken

Arten sind ausgeschlossen. Ansaat von Blumenwiesen Die Flächen zur Ansaat von Blumenwiesen sind mit einer Saatmischung von mind. 20 verschiedenen, stand-

ortgerechten Arten und einem Mindestanteil von 40 % Kräutern herzustellen. Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer mit einer mindestens extensiven Begrünung herzustellen und dau-

erhaft zu unterhalten. Die Nutzung der begrünten Dachflächen für urbanen Gartenbau ist zulässig. Ausge nommen von der Begrünungspflicht sind Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind sowie etwaig erforderliche technische Dachaufbauten.

Die südliche Fassade der Hochgarage ist mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrü nen. Dabei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass bis zu einer Höhe von 5 m über 260 m ü.NHN die Fassadenfläche mindestens zu 70 % vom Pflanzenwuchs be deckt sein wird. Erhaltung von Einzelbäumen, Sträuche m und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten bestehenden Einzelbäurne sowie die innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Beptlanzungen bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern, zu entwickeln und bei Abgang mit einer Art aus der gleicher Wuchsordnung zu ersetzten.

Im Übrigen wird 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, Platzflächen und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Als Beläge hierfür sind z.B. geeignet wassergebundene Decken, Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Ræenkammersteine.

 Schutz des Oberbodens Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen und eine Ansaat bis zur Wiederverwendung aufzubringen. Für die Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.B. Natriumdampflam pen, Kompaktleuchtstofflampen oder Lampen mit LED-Technik, zu verwenden.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuschieben, in Mieten von max.

Nicht pflanzliche Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von min Niederschlagswasser sowie Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden

geblichen Überschreitungen zu entnehmen. Die angegebenen Werte gelten dabei auch für Fassaden, die Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des Sondergebiets SOHochgarage und auf den privaten Verkehrs flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu

Innerhalb des Sondergebiets SOHochgarage ist ein Retentionsraum mit einer Fläche von 920 qm und einem Re

II. Örtliche Bauvorschriften

. Dachgestaltung Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets SOHochgarage wird als Dachform ausschließ-

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

10. Artenliste für Anpflanzungen ir die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische, Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z.B. in Form von Stein-, Metall- oder Holzwänden). Bei nicht pflanzlichen Einfriedungen müssen die Zwischenräume mindestens die Breite der festen Teile der Einfriedung Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 150 cm nicht überschreiten.

heimische Arten empfohlen: Bäume der Wuchsordnung I Einfriedungen für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen werden in einer Höhe nicht beschränkt.

9. Verordnung zum Schutz ausgewählter Gehölze der Stadt Forchheim

Genehmigung zur Beseitigung zu stellen.

Bäume der Wuchsordnung II

(mittelgroß unter 20 m)

Im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplans bestehen mehrere durch die "Verordnung zum

Können im Planvollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht alle geschützten Bäume und Gehölze

erhalten werden, ist rechtzeitig bei der zuständigen Behörde ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer

Acer platanoides

Juglans regia Quercus petrea

Tilia platyphyllos

Carpinus betulus

Malustschonoskii

Sorbus aria

Frangula alnus

Rhamnus cathartica

Lonicera xylosteum

Rosa spec. Viburnum opulus

Weitere geeignete Bäume können der Baumliste Stadtgrün 2012 der Stadt Forchheim entnommen werden,

Baufeldräumungen und Abrissarbeiten von Gebäuden sind im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 01.

Um eine Schädigung eines möglichen Eremiten-Vorkommens in der nicht einsehbaren Höhle in Bau

Nr. 8 auszuschließen, ist die Fällung gutachterlich zu begleiten. Dieser kann bei einem Nachweis des

Eremiten oder anderer geschützter Käferarten in der Höhle, entsprechende Maßnahmen zum Schutz

der Tiere einleiten (z. B. Verbringen des Aststückes an einen geschützten Platz, so dass die Entwicklung

die bei der Stadt im Amt für öffentliches Grün zur Einsichtnahme vorliegt.

Herstellung von artenreichen Blühstreifen am Rande des Plangebiets.

Prunus avium 'plena'

Pyrus communis 'Triumph de Vienne'

Pyrus communis 'Prinzessin Marianne'

ilia cordata greenspire

Acer campestre

(Echte Walnuss) \* (Trauben-Eiche) \*

inliche Sommerlinde) \*

(Silber-Weide) \* (Silber-Linde) \*

(Feld-Ahorn) \*

(Hainbuche) \*

(Silber-Linde)

(Winter Linde)

(Gemeine Hasel)\*

(Felsenbirne) \*

(Schwarzer Holunder)

(Gefüllte Vogelkirsche)

(Scharlachkirsche)

e' (Birne)
nne' (Birne) \*
(Schwarzer Holunder) \*

(Rote Heckenkirsche)

(Gewöhnlicher Schneeball)

(Wolliger Schneeball)

(Wilder Wein)

(Traubenkirsche) \*

(Eingriffliger Weißdorn) \*

falus domestica 'Jakob Fischer' (Apfel Jakob Fischer) \*

Schutz ausgewählter Gehölze" der Stadt Forchheim geschützte Bäume und sonstige Gehölze.

3. Brüstung Verbindungsplateau Die das Verbindungsplateau einfassende Brüstung darf entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Höhe vom 3,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung darf nicht in Form einer geschlossen Wand erfolgten. Sie ist transparent entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auszugestalten.

Tilia tomentosa Werbeanlagen und Hinweisschilder Kleinbäume und Großsträucher Corylus avellana Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stät-Frangula alnus Rhamnus cathartica der Wuchsordnung III te der Leistung zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA3.02 des allgemeinen Wohngebiets können im Wege der Ausnahme Werbeanlagen, auch in Form von Pylonen, zugelassen werden, die auf Leistungen von Nutzungen innerhalb des Plangebiets verweisen. Obst- und blühende Laubbäume Amelanchier arborea 'Robin Hill' Unter Stätte der Leistung ist dabei der Ort der Herstellung, der Verwaltung oder der Veräußerung eines Er-Crataegus monogyna zeugnisses bzw. der Ort des Angebots einer Dienstleistung zu verstehen. Zulässig sind Hinweisschilder, auch in Form von sog. Pylonen. Diese müssen wegweisenden Charakter haben und sich hinsichtlich Größe, Gestaltung, Farbgebung, Belichtung und Beschriftung auf das beschränken, Malus 'Bolkenapfel' was das Auffinden eines Betriebs (Stätte der Leistung) ermöglicht. Lichtwerbung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass nur eine indirekte Lichtwirkung erzeugt und der Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

III. Nachrichtliche Übernahme und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) 1. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. Fe mstraßengesetz (FStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs von Bundesstraßen – hier der B 470 - Hochbauten jeder Art in einer Vibumum lantana Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog. Vitis vinifera subsp. sylvestris Bauverbotszone). Auch werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzu-Die mit einem \* gekennzeichneten Gehölzarten werden besonders für die Spielbereiche empfohlen.

Diese Bauverbotszone ist bereits in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden. Auch ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der parallel der B 470 verlaufenden Grundstücksgrenze

auch für nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte, in Kartenform dargestellte und damit vorläufig gesicherte Gebiete

Straßenraum nicht direkt erleuchtet wird. Bewegliche Lichtwerbung (Lauf-, Wechsel- und Blickschaltungen) ist

Bei Planungen und Maßnahmen im Bereich der B 470 (Theodor-Heuss-Allee) sind die Vorschriften des Fern-

ßengesetzes (insbesondere § 9 FStrG) zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 BNatSchG) Im Norden des Plangebiets erstreckt sich gem. der Hochwassergefahrenkarte (HQ100) aus dem Jahr 2010 ein nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen werden gem. der durchgene Überschwemmungsfläche. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungs führten saP folgende Maßnahmen erforderlich: plans entsprechend vermerkt. Eine förmliche Festlegung als Überschwemmungsgebiet ist noch nicht erfolgt. Nach § 78 Abs. 8 WHG gelten die hochwasserrechtlichen Bestimmungen des§ 78 Abs. 1 bis 7 WHG jedoch Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

der Tiere abgeschlossen werden kann).

. In Bezug genommene Regelwerke Die in den Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug genommenen Regelwerke, insbesondere die benannten DIN-Regelungen, können bei der Stadt Forchheim eingesehen werden.

Im Durchführungsvertag ist geregelt, dass innerhalb der Teilfläche WA4.01 des allgemeinen Wohngebiets ein bestimmter Anteil der Wohnungen als geförderter Wohnraum zu realisieren ist. Wege- und Leitungsrechte

rechte gesichert. Die din gliche Siche rung en tsprechender Mitnutzungswegerechte für die Allgemeinheit ist im Zur Sicherung der Herstellung von Abwasserleitungen sowie dem ordnungsbemäßen Betrieb der Abwasse leitung im Vorhabensgebiet, einschließlich des Betretens des betroffenen Grundstücks zwecks erforderlicher Wartungsarbeiten, ist im Durchführungsvertrag die dingliche Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen oder Festsetzungen des Bebauungsplans zu den nicht überbauten Flächen entgegenstehen.

Aufgrund der Höhe des Grundwasserstands können sich erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauwerks-Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutz- und Alta stenverordnung) zu beachten. Wird die Baugrundgrubensole eines Bauvorhabens unterhalb des Grundwasserspielgels liegen, wird es zur Gewährleistung der Stabilität des Bauvorhabens erforderlich werden eine Grundwasserabsenkung vorzunehmen. Für das vorübergehende Absenken von Grundwasser und seiner Wiedereinleitung bedarf es einer

Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.

und Wegegesetzes - BayStrWG - zu beachten.

Hauptgebäude
Nebengebäude
Linienschaliquelle
Lärmschutzwand
Parkplatz
Flächenquelle
Gewässer

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Bodenschutz / Altiasten Es wird auf die in Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz verankerte Mitteilungs- und Auskunftspflicht hing wiesen. Werden insoweit bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen dafür gefunden, dass schäd che Bodenverunreinigungen oder eine Altlast vorliegen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmal pflege an zuzeigen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Anpflanzungen – Einhaltung von Grenzabständen, Beachtung von Schutzanweisungen BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Bei Anpflanzungen sind die nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs AGBGB - einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen-(Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember

Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen; sofern Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen sind diese zu beach-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Es wird empfohlen, Pflanzmaßnahmen parallel der B 470 mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzustimvom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Februar 2011 (GVBI, S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI, S. 372) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBI. S. 375). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayem (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom Dezember 2016 (GVBI, S. 335).

Rechtsgrundlagen - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 mit der Bezeichnung "Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Philosophenviertel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.04.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.04.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der

Fassung vom 21.03.2018 lag im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und

Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.12.2018 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 26 der

Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 13.11.2018 lag im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2019 bis 14.02.2019 zur jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und wurde zeitgleich in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2018

gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 bis zum

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 26.04.2019 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf II) lag erneut gem. § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 zur jedermanns Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und wurde zeitgleich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2019

über die erneute Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf bis zum 07.06.2019 gebeten. Die Wiederholung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am

21.06.2019 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13 der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet be-Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom

02.04.2019 (Entwurf II) lag wiederholt in der Zeit vom 01.07.2019 bis 15.07.2019 erneut jeder-

manns Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und wurde zeitgleich in das Internet Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2019 von der Wiederholung der erneuten Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme

zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 02.04.2019 (Entwurf II) bis zum 15.07.2019 gebeten. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner Sitzung am .23.: 0.7.. 2019... den

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 in der Fassung vom 08.04. 2019..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Forchheim, den 30.07. 2019.

Der vorhaben bezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 in der Fassung von 02.04.

Villere Kischskin

Mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. adder Großen Kreisstadt

Forchheim, die die Angaben enthält, wo der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird, tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 in Kraft Forchheim, den .O.Y. M. 20.1.9

## STADT FORCHHEIM

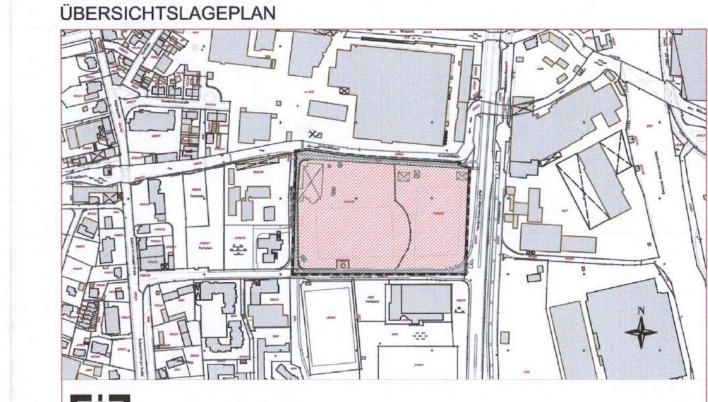
**VORHABENBEZOGENER** BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/4-10

Forchheim, den 07-10-2019...

- NEUAUFSTELLUNG - (§ 13 a BauGB) GEBIET FORCHHEIM - SÜD,

BEREICH DES JAHN- UND ATSV- SPORTGELÄNDES

NÖRDLICH DER FRIEDRICH-LUDWIG-JAHN-STRASSE "PHILOSOPHENVIERTEL"



Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Einbezogene Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB FORCHHEIM STADTBAUAMT

Plan+Consult Mitschang GmbH