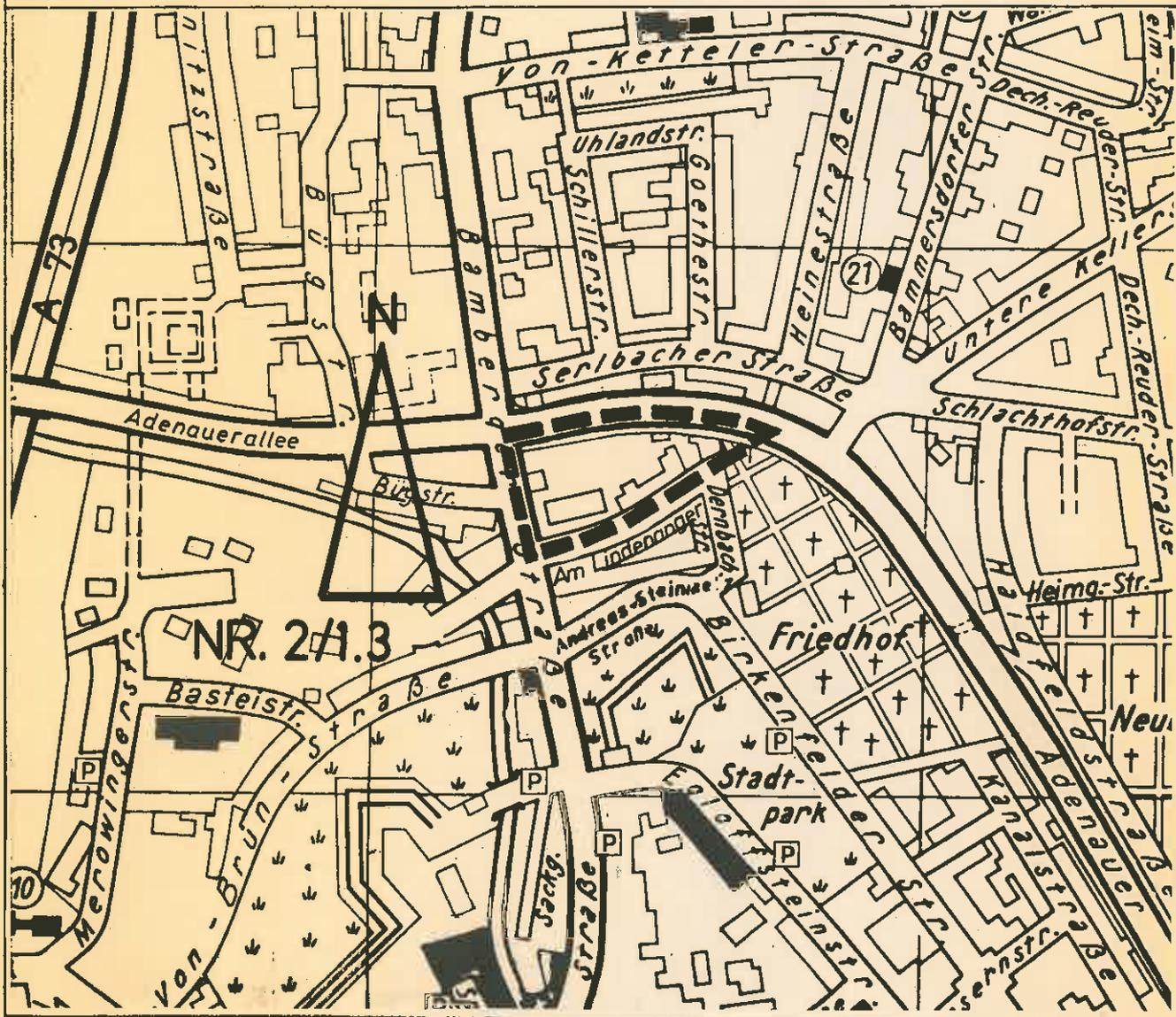


STADT FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/1.3

GEBIET: FORCHHEIM - NORD,
BEREICH NÖRDLICH DER STRASSE "AM LINDENANGER"

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH M 1:5000



FORCHHEIM, DEN 18.11.1988
STADTBAUAMT

BOCK, BAUBERRAT

SACHB.	GEZ	DATUM
KRAUS	RUDERICH	2.5.1988
POST/KRAUS	RUDERICH	18.11.1988
POST/KRAUS	RUDERICH	13.02.1988

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 2(1) BBauG. FÜR DAS IM PLAN DES
STADTBAUAMTES VOM 10.05.1982 RÄUMLICH FESTGESETZTE GEBIET AM
27.05.1982 DIE ~~AUFSTELLUNG/ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG/AUF-~~
~~HEBUNG~~ EINES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER
PLANUNG GEM. § 2a(2) BBauG. ERFOLGTE IN DER ZEIT
VOM 04.10.1982 BIS 15.11.1982

FORCHHEIM, DEN 5.4.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG GEM. § 3(2) BauGB MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE
DAUER EINES MONATS VOM 19.09.1988 BIS 24.10.1988 ÖFFENTLICH AUS.
ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM
NR. VOM 09.09.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DIE BETEILIGTEN
NACH § 4(1) BauGB WURDEN MIT SCHREIBEN VON 09.09.1988 BENACHRICHTIGT.

FORCHHEIM, DEN 5.4.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT GEM. § 10 BauGB MIT BESCHLUSS VOM 23.02.1989
DIESEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS
SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

FORCHHEIM, DEN 5.4.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

DER REGIERUNG VON OBERFRANKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 11(1)
BauGB MIT SCHREIBEN VOM 3.4.1989 ANGEZEIGT.

FORCHHEIM, DEN 2.6.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

DIE REGIERUNG VON OBERFRANKEN HAT GEM. § 11(3) BauGB, RS v. 8.5.89 Nr. 420-4622p-2/89,
KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

FORCHHEIM, DEN 2.6.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

6.2 DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE GEM. § 12 BauGB ORTS-
6.3 ÜBLICH IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM AM 2.6.1989 BEKANNTGEMACHT.

MIT BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT

6.4 FORCHHEIM, DEN 2.6.1989

STADT FORCHHEIM I. A.

6.5



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt, wobei das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, entsprechend § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht überschritten werden darf.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO) z B. II
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO) z B. (II)
 - 2.4 Ein weiteres Vollgeschöß im Dachraum (Art. 2 (4) BayBO) ist zulässig, sofern es sich aufgrund der zulässigen Dachneigung ergibt.
 3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.2 Zugelassener ist offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) o
 - 3.3 Besondere Bauweise als lückenlose bauliche Lärmabschirmung zur Adenauer-Allee durch Gebäude, Garagen, Lärmschutzwand entsprechend der Plandarstellung bzw. wie unter Lärmschutzmaßnahmen beschrieben (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Zwischen den Gebäuden sind diese Garagen oder Mauern zwingend zu errichten und die Grenzbebauung (Südgrenze) des Grundstückes Fl. Nr. 692/2 ist zwingend (vgl. Begr., Abschn. 4) b
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und § 12 BauNVO)
 - 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1.1 Verkehrsfläche
 - 4.1.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Fußweg, Radweg FW, RW
 - 4.3 Privatweg PW
 - 4.4 Verkehrsbegleitgrün V
 - 4.5 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen und Stützmauern sind zu dulden und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 4.6 Ein- und Ausfahrten ◀
 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. U. 25 BauGB)
 - 5.1 Pflanzgebot für Bäume - Heimische Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - 5.2 Vorhandene Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - 5.3 Vorhandene Hecken, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 6. Gestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)
 - 6.1 Flachdach FD
 - 6.2 Satteldach SD
 - 6.3 Dachneigung 33° - 40°, Kniestock max. 50 cm; Dachausbau unter Beachtung der BayBO bei II
 - 6.4 Dachneigung 43° - 48°, Kniestock max. 50 cm; Dachausbau unter Beachtung der BayBO bei I+D bzw. II+D
 - 6.5 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ↔

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



7.3 Flächen für Garagen



7.4 Flächen für Stellplätze



7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§22 BauNVO)



7.6 Mögliche Auffüllfläche auf Geländeneiveau



8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet werden die Richtwerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 d B (A) tags und 50 d B (A) nachts überschritten. Festgesetzt werden deshalb

als Abschirmmaßnahmen:

Eine lückenlose und wandgeschlossene Bebauung entlang der Adenauer-Allee, bestehend aus 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (Firsthöhe mind. 12 m über Straßenniveau), Garagen und Nebengebäude mit Satteldach (Firsthöhe mindestens 6 m über Straßenniveau) und einer Lärmschutzwand (Mindesthöhe 6 m über Straßenniveau) entsprechend der Plandarstellung.

als Schallschutzmaßnahmen:

entweder Vorschlag I:

Alle Schlafräume in der Randbebauung müssen zur straßenabgewandten Seite (Süden) orientiert werden. Es wird allerdings empfohlen, die Anordnung von Schlafräumen auf der Südseite im Dachgeschoß zu vermeiden. Die Fenster zur Belüftung sind in der Südseite unterzubringen. Auf der Nordseite sind Nebenräume (Treppenhäuser, Flure, Toiletten, Abstellräume, Küchen) unterzubringen. Die Fenster auf der Nordseite in Aufenthaltsräumen müssen Schallschutzklasse 3 mit einem Bauschalldämmmaß $RW' = 38$ entsprechen. Die Außenhülle auf der Nordseite (Wand- und Dachhaut) muß ein Schalldämmmaß von $RW' = 43$ d B aufweisen.

oder Vorschlag II:

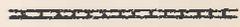
Wintergarten auf der Nordseite der gesamten Fassade vorgelagert. Die Verglasung wird festverglast ausgeführt mit Schallschutzklasse 1 und einem Schalldämmmaß $RW' = 25$ d B. Die Be- und Entlüftung erfolgt über Bodenkanäle und das Dach auf der Südseite. Die Lüftung darf das mit der Verglasung erreichte Schalldämmmaß nicht verschlechtern. Zur Belüftung der Schlafzimmer erforderliche Fenster müssen im Wintergarten liegen (Schlafzimmer nur auf der Nordseite). Da der Wintergarten nicht bis in den Dachbereich reicht, gelten für das ausgebaute Dachgeschoß die Anforderungen des Vorschlages I. Für nicht im Wintergarten liegende Bereiche der Außenhülle auf der Nordseite gelten die Festlegungen des Vorschlages I.

Besonderheiten bezüglich Grundstück Fl.Nr. 692/2:

In Anlehnung an den Vorschlag I sollten Nebenräume und Büroräume auf der Nordseite der Obergeschosse und auf der West- und Südseite des östlichsten Gebäudes in allen Geschossen untergebracht werden. Im Erdgeschoß ist durch die Abschirmung der 6 m hohen Wand auf der Nordseite Wohn- und Schlafnutzung uneingeschränkt möglich.

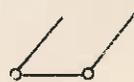
Im Süden sollte in allen Geschossen der drei westlichen Gebäude keine Schlafnutzung erfolgen, für die Wohnnutzung sind die geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte hinzunehmen. Um in den Obergeschossen die Schlafnutzung unterzubringen, sollte auf den Vorschlag II des Gutachtens zurückgegriffen werden.

Lärmschutzwand



B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Flurstücksnummern

z.B. 690/5

3. Bestehende bauliche Anlagen



4. Höhenlinien -z.B. 260,00 m ü.N.N.

260.00

5. Vorhandener Kanal

