

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND NR. 6 BAUGB, §§ 1 BIS 11 BAUNVO)

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA 2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

-  Grundflächenzahl
- z.B.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

-  Offene Bauweise
-  nur Einzelhaus zulässig
-  Baugrenze
-  Dachform; Flachdach (FD) / Satteldach (SD)
-  Dachneigung max. 11°
-  Firstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

-  z.B. Baum zu erhalten

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Gebäude
- 2334 z.B. Flurstücksnummer
-  z.B. Schachtdeckel

Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Beschränkung d. Zahl d. Wohnungen	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform, Dachneigung	Hausform

Die Stadt Forchheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 4/2-3.1.1 (Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4/2-3.1.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Im WA 2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.1 Vollgeschosse

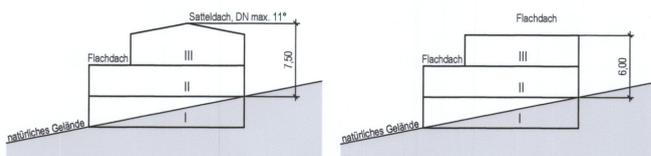
Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Für die Bestimmung von Vollgeschossen ist die natürliche Geländeoberfläche als Bezug zu verwenden.

2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen, Firsthöhe FH oder Oberkante OK in m über dem natürlichen Gelände als Höchstmaß

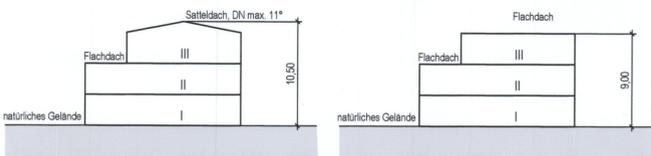
SYSTEMSCHNITT

für Haus 1 und Haus 2 gilt als Höchstmaß
 - FH 7,50 m ü. nat. Gelände, gemessen auf der dem Hang zugewandten Seite
 - OK 6,00 m ü. nat. Gelände, gemessen auf der dem Hang zugewandten Seite



SYSTEMSCHNITT

für Haus 3 und Haus 4 gilt als Höchstmaß
 - FH 10,50 m ü. nat. Gelände, gemessen Hausmitte auf der Nordseite bei Satteldach
 - OK 9,00 m ü. nat. Gelände, gemessen Hausmitte auf der Nordseite bei Flachdach



2.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Terrassen und Treppenhäuser dürfen die Baugrenze in Summe bis zu einer Fläche von 30 m² überschreiten.

3. BAUWEISE UND HAUSFORMEN

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind generell anzuwenden, es sei denn, dass sich durch festgesetzte Baugrenzen hiervon abweichende Abstandsflächen ergeben. Die Tiefe der Abstandsflächen darf ein Mindestmaß von 3,00 m nicht unterschreiten.

5. ABGRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

6. EINFRIEDUNGEN

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Zwischen Unterkante Zaun und Erdboden ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

7. DÄCHER, DACHAUFBAUTEN

Im WA 1 wird keine Dachform festgesetzt.

Im WA 2 wird im Bereich von 2 Vollgeschossen das Flachdach als Dachform festgesetzt. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig. Im Bereich von 3 Vollgeschossen wird das Flachdach oder ein flachgeneigtes Satteldach als Dachform festgesetzt. Die Dachneigung darf 11° nicht überschreiten.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, die zur Gewinnung von Sonnenenergie dienen, zulässig, wenn diese 1,50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Bei flachgeneigten Satteldächern sind Solar-, Photovoltaikanlagen als dachbündige Dachaufbauten allgemein zulässig.

8. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig. Es wird empfohlen Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen generell zulässig.

9. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke ist grundsätzlich über die Bergstraße vorzusehen. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

10. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohngebäude) festgesetzt sind oder der Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BODENDENMÄLER

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mermelsdorf, Tel. 0951/4095-0 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2. ALTLASTEN

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

3. RANDEINFASSUNGEN VON STRASSEN UND WEGEN

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

4. GEBÄUDEÖFFNUNGEN AUF GELÄNDEHÖHE

Zum Schutz vor abfließendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller-/Lichtschächte, Wandöffnungen auf Geländehöhe zu verzichten oder entsprechende schadensabweisende Maßnahmen vorzusehen.

4. WOHNRAUMMODELL

Die Anwendung des Wohnraummodells ist abhängig von der Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. ERHALT VON BÄUMEN

Baumgruppe ist zu erhalten.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Pro Baufeld sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein bis mittelkroniger Baum je Parzelle zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Siehe Pflanzen-, Artenliste in der Begründung P.6.2. Mindestqualität für klein bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.

3. DACHBEGRÜNUNG

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden als begrüntes Flachdach festgesetzt. Sie sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. BAUMFÄLLUNGEN

Im Falle von Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen innerhalb von Vogelschutzzeiten (01.03. bis 30.09. eines Jahres) ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 28.04.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 28.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 02.05.2017 bis 19.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 19.05.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.04.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2019 bis 07.06.2019 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 26.09.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.09.2019 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 04.10.2019

Stad Forchheim

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 21 vom 11.09.2019 in Kraft.

Forchheim, den 15.10.2019

Stad Forchheim

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister



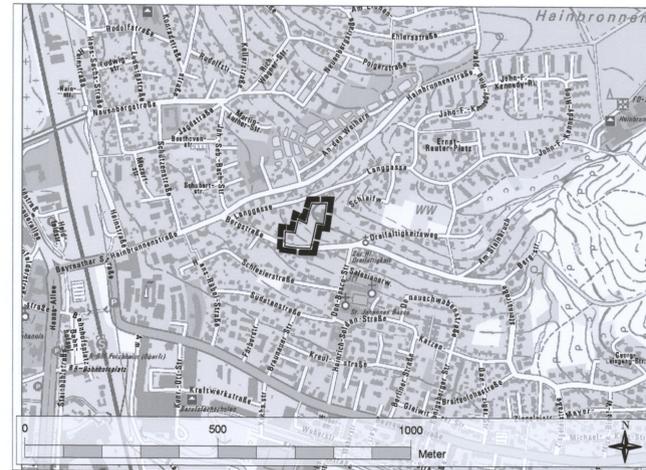
STADT FORCHHEIM



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/2-3.1.1 - ÄNDERUNG -

GEBIET FORCHHEIM - OST,
BEREICH NÖRDLICH DER BERGSTRASSE,
FLSTNR. 2052, 2053 und 2054/1

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
KONZEPT	STUMPF	STIRNWEISS		19.04.2016
VORENTWURF	STUMPF	BETZ		14.03.2017
ENTWURF	FRANZ/BAUER	BAUER		02.04.2019
SATZUNG	FRANZ/BAUER	BAUER		17.09.2019

Franz, Bauamtsleiter