

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN**

1. **BAUGEBIET**
  - 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
    - 1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - 1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
    - 1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl max.
    - 1.2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - 1.3 **BAUGRENZE, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 1.3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - 1.3.2 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1.4 **GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)
    - 1.4.1 Dachneigung
    - 1.4.2 Kniestock
    - 1.4.3 Dachform Satteldach
    - 1.4.4 Dachausbau unter Beachtung der BayBO
  - 1.5 **GARAGE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
    - 1.5.1 Fläche für Garage
2. **PRIVATE GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 2.1 **Gartenland I**
    - 2.1.1 Auf jeder Parzelle sind nur ein Gartenhaus sowie maximal ein Geräteschuppen zulässig.
    - 2.1.2 Die Mindestgröße der Parzellen zur Errichtung eines Gartenhauses beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen aufgrund der örtlichen Lage sind auf Antrag ab einer Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> möglich.
  - 2.2 **Gartenland II**
    - 2.2.1 Auf jeder Parzelle ist nur ein Gartenhaus oder ein Geräteschuppen zulässig.
    - 2.2.2 Die Mindestgröße der Parzellen zur Errichtung eines Gartenhauses beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
    - 2.2.3 Bei einer Parzellengröße unter 1.000 m<sup>2</sup> ist die Errichtung eines fensterlosen Geräteschuppens in Holzbauweise und maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
  - 2.3 **Gartenland I und II**
    - 2.3.1 Die Grundfläche der Gartenhäuser und Geräteschuppen darf zusammen 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz nicht überschreiten.
    - 2.3.2 Die Firsthöhe der Gartenhäuser und Geräteschuppen darf maximal 3,0 m, gemessen über dem mittleren natürlichen Geländeverlauf, betragen.
    - 2.3.3 Die Gebäude sind nur eingeschossig zulässig. Mit Ausnahme von Fundamentierungsarbeiten sind Hanginschnitte und Aufschüttungen unzulässig.
    - 2.3.4 Der Grunzabstand der Gartenhäuser und Geräteschuppen beträgt mindestens 3,0 m.
    - 2.3.5 Die Gebäude sind nur landschaftstypisch und in leichter Bauweise zulässig.
    - 2.3.6 Die Dachform ist als Sattel- oder Pultdach zulässig.
    - 2.3.7 Zur Dacheindeckung dürfen nur landschaftstypische Baustoffe, z.B. Ziegel, Holzschindel, verwendet werden.
    - 2.3.8 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
    - 2.3.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmeweise sind untergeordnete Nebenanlagen, die der traditionellen Tierhaltung dienen, und einen Bezug zu Gartenland aufweisen, zulässig.
3. **VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 3.1 Öffentliche Strasse
  - 3.2 Öffentlicher Feld- und Waldweg
  - 3.3 Fußweg
  - 3.4 Verkehrsbegleitgrün
4. **GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 4.1 **Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 4.1.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern zu erhalten. Bei Überalterung und Absterben sind sie durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen. Nadelgehölze und Hecken aus Nadelgehölzen sind bei erforderlichen Pflege- und Verjüngungsmassnahmen möglichst mittelfristig durch standorttypische Laubgehölze (siehe Artenliste) zu ersetzen.
    - 4.1.2 In den Gartenlandparzellen sind Obstbäume und standortgemäße Hecken zu erhalten. Bei Überalterung und Absterben sind sie durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen. Nadelgehölze und Hecken aus Nadelgehölzen sind bei erforderlichen Pflege- und Verjüngungsmassnahmen möglichst mittelfristig durch standorttypische Laubgehölze (siehe Artenliste) zu ersetzen.
  - 4.2 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - 4.2.1 Bei Eingrünung der Gartenlandparzellen sind standorttypische Arten für freiwachsende und geschnittene Hecken (siehe Liste Kap. 4.2 der Begründung) zulässig.
    - 4.2.2 Je 150 m<sup>2</sup> Gartenlandfläche wird empfohlen 1 Obstbaum anzupflanzen (vorhandene standorttypische Laubbäume werden angerechnet).
- 4.3 **Einfriedigungen**
  - 4.3.1 Folgende Arten von nicht durchgängig geschlossenen Einfriedigungen sind zulässig:
    - Holzzaun mit Senkrechtholzabstufung
    - Stangenholzzaun (senkrecht)
    - Maschendrahtzaun (in Verbindung mit Heckenpflanzungen)
  - 4.3.2 Sockel sind nicht zulässig.

5. **NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**
  - 5.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 5.1.1 **Maßnahmen in den verschiedenen Teilbereichen:**
      - WR
      - GRZ 0,4
      - I
      - DN 35° ± 3°
      - KS max. 50cm
      - SD
      - Gd
  - 5.2 **Streubestand** (s. Kap. 5.1 der Begründung)
    - 5.2.1 Wiederaufnahme der traditionellen Nutzung, Baumpflege, Nachpflanzung abgehender Hoch- und Mittelstamm-Obstbäume. Mindestens einmal alle zwei Jahre Mahd bzw. extensive Beweidung der Wiese im Unterwuchs.
  - 5.3 **Heckenbereiche** (s. Kap. 5.2 der Begründung)
    - 5.3.1 Die Gehölzbestände sind zu erhalten und zu pflegen. Stocktrieb überalterter Gehölze ist zulässig. Verhinderung der Ausbreitung der Verbuchung in die angrenzenden Wiesenbereiche durch Mahd oder Beweidung.
  - 5.4 **Beweidetes Grünland, extensiv trocken** (s. Kap. 5.3 der Begründung) (Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG)
    - 5.4.1 Fortführung der extensiven Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen in standortgebundener Hütelaufhaltung (kein Nachpferch). Keine Ausbringung von Flüssigmist (Gülle) und oder sonstiger Düngemittel.
    - 5.4.2 Erhalt und Pflege der Gehölzbestände.
    - 5.4.3 Erhalt des vorhandenen Grabens, weitere Verrohrungen oder Verbaugungen sind unzulässig.
    - 5.4.4 Die Hochstauden- und Allgrasbestände am Hangfuß sind durch Mahd einmal alle drei bis vier Jahre offenzulassen und zu sichern.
  - 5.5 **Beweidetes Grünland, nährstoffreich** (s. Kap. 5.3 der Begründung) (potentielle Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG)
    - 5.5.1 Fortführung der extensiven Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen in standortgebundener Hütelaufhaltung (kein Nachpferch). Keine Ausbringung von Flüssigmist (Gülle) und oder sonstiger Düngemittel.
    - 5.5.2 Erhalt und Pflege der Gehölzbestände.
    - 5.5.3 Erhalt des vorhandenen Grabens, weitere Verrohrungen oder Verbaugungen sind unzulässig.
    - 5.5.4 Die Hochstauden- und Allgrasbestände am Hangfuß sind durch Mahd einmal alle drei bis vier Jahre offenzulassen und zu sichern.
  - 5.6 **Streubestand** (s. Kap. 5.1 der Begründung)
    - 5.6.1 Wiederaufnahme der traditionellen Nutzung, Baumpflege, Nachpflanzung abgehender Hoch- und Mittelstamm-Obstbäume. Mindestens einmal alle zwei Jahre Mahd bzw. extensive Beweidung der Wiese im Unterwuchs.
6. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- HINWEISE:**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
  2. Flurstücksnummer, z.B. 2183
  3. Bestehende Bebauung:
    - Geräteschuppen
    - Gartenhaus
    - Wochenendhaus
  4. Bestehende Landschaftsstruktur- und Nutzungsarten:
    - Hecke oder Gebüsch
    - Hecke aus Nadelgehölzen, Jungfichten
    - Feuchtbüsch [Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG]
    - Röhricht; [Fläche nach Art. 13c(1) BayNatSchG]
    - Mädelsüß-Hochstaudenbestand [Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG]
    - Hochstaudenbestand, nitrophil
    - Beweidetes Grünland, extensiv trocken (Gemäß Erfassung Referat für öffentliches Grün Teilfläche nach 6d(1) BayNatSchG) [= Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG]
    - Beweidetes Grünland, nährstoffreich (Gemäß Erfassung Referat für öffentliches Grün Teilfläche nach 6d(1) BayNatSchG) [= Fläche nach Art. 13d(1) BayNatSchG]
    - Grünland/Garten aufgelassen
    - Grünland/Garten aufgelassen, verbuschend
    - Laubbaum
    - Nadelbaum
    - Obstbaum
    - Böschung
    - Graben
    - Teich
  5. Biotope aus der Stadtbiotopkartierung Forchheim mit Nr. B 143.07
  6. Schwimmbecken
  7. Hausbrunnen
  8. Privater Fahrweg
  9. Privater Fußweg
  10. Rutschzone I
  11. Rutschgebietsgrenze
  12. Höhenschichtlinien in m ü. NN

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 24.07.1997 die Änderung/Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Fassung vom 10.11.1999 in der Zeit vom 06.12.1999 bis 20.12.1999 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 26.11.1999 bis 14.01.1999 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.11.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.01.2001 bis 31.01.2001 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 20.12.2001 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.12.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.

Forchheim, den 30.01.2002

Stad Forchheim i.A. *[Signature]*

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 07/02, vom 18.01.2002, in Kraft.

Forchheim, den 30.01.2002

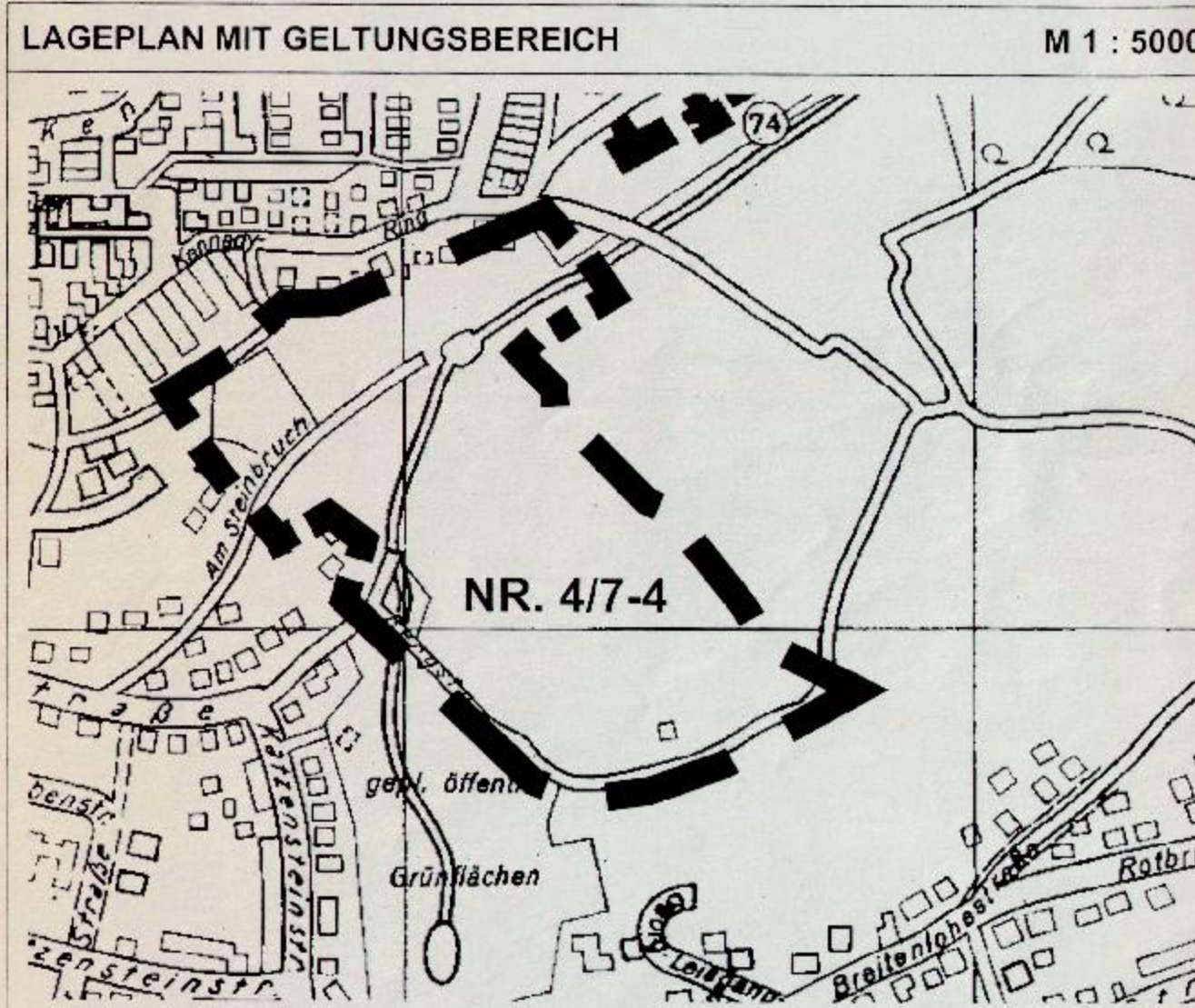
Stad Forchheim i.A. *[Signature]*

Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom 30.01.2002 unterrichtet.

Forchheim, den 30.01.2002

Stad Forchheim i.A. *[Signature]*

**STADT FORCHHEIM  
BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/7-4  
ÄNDERUNG / AUFSTELLUNG  
FORCHHEIM-OST, GEBIET "KRATZER STEINBRUCH",  
BEREICH NÖRDLICH DER VERLÄNGERTEN BERGSTRASSE**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	LEUTHE-KRAUS	RUDERICH		11.10.1999
ENTWURF	DETTMAR	BAUER		06.11.2000
	DETTMAR	BETZ		10.12.01

BOCK, BAUDIREKTOR

AVG

Naturschutz und Landschaftspflege GbR  
Ernst-Reuter-Platz 2, 91301 Forchheim  
Tel. / Fax: 09191 / 6 45 10

Bearbeitung:  
Zimmermann / Gellert / Pfeleider  
Stand:  
ergänzt.