

### Festsetzungen, Legende

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GF 120 2.1 zulässige Grundfläche für:

**WA 1** pro Einzelhaus max. 120 m<sup>2</sup>  
pro Doppelhaushälfte max. 80 m<sup>2</sup>

**WA 2** pro Reihenhaus max. 70 m<sup>2</sup>; pro Doppelhaushälfte max. 80 m<sup>2</sup>

**WA 3** pro Haus max. 180 m<sup>2</sup>

Bei der Ermittlung der GF sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

z.B. II + D 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

2.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
Hier z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2 bzw. 3

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 nur Hausgruppen zulässig, Grundstücksbreite mind. 6 m (WA 3)

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WA 1)

3.3 nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig (WA 2)

3.4 Baugrenzen  
Ausnahme: Überschreitungen für Terrassen bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> und für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Vordach) bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsvorschriften der BayBO.

#### 4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Fläche für öffentliche Stellplätze

4.3 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Elektrizität

#### 6. Grünordnung

6.1 Bäume zu erhalten, gem. Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim vom 09.09.1998.  
Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück durchzuführen (Artenliste und Qualität s. Begr. Punkt 3.1)

6.2 pro Baugrundstück < 300 m<sup>2</sup> ist 1 Obstbaum/heimischer Laubbaum, pro Baugrundstück > 300 m<sup>2</sup> sind 2 Obstbäume/heimische Laubbäume zu pflanzen (Artenliste und Qualität s. Begr. Punkt 3.2)  
Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sowie die unter Punkt 6.1 genannten Ersatzpflanzungen werden angerechnet.

6.3 Sträucher und Gehölze sind soweit möglich zu erhalten, fachgerechter Rückschnitt ist zur zulässigen Zeit (nach BayNatSchG vom 01.10.-28.02.) gestattet.

6.4 Zur Untergliederung von Gemeinschaftsgaragen / -stellplätzen ist pro 5 Stelleinheiten ein heimischer Laubbaum / Obstbaum (Mindestqualität und Artenliste siehe Begründung Punkt 3.2) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet.

6.5 Fläche zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

6.6 Einfriedungen  
Auf die Errichtung von Sockeln bei Einfriedungen ist zu verzichten. Lebende Zäune (geschnittene Hecken) aus heimischen Sträuchern sind zugelassen.

#### 7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.3 BayBO)

z.B. SD DN 38° - 45° 7.1 Dachform und Dachneigung  
z.B. Satteldach / Pultdach / Flachdach

WA 1 Satteldach 38° - 45°  
WA 2 Satteldach 38° ± 3°; Pultdach 20° ± 3°  
WA 3 Flachdach ≤ 7°

7.2 Die Gestaltung aneinander gebauter Gebäude ist in Bezug auf Bauhöhe, Bautiefe, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß ≥ 1,50 m sein.

7.3 Hauptfirstrichtung

#### 8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8.2 Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

8.3 Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze  
Für Gemeinschaftsgaragen ist Grenzbebauung innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

#### 9. Hinweise

Dach- und Fassadenbegrünung wird bei Nebengebäuden und Garagen (Carports) empfohlen. Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Hanglage kann eine Rutschgefährdung in den Baugrundstücken nicht ausgeschlossen werden.

bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B.

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachform /Dachneigung	

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mementorf, 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 01.12.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 23.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 14.11.2005. in der Zeit vom 09.01.2006 bis 23.01.2006 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 15.12.2005 bis 20.01.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2006 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 09.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2006 bis 10.11.2006 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 21.12.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 07.03.2006 Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 5 vom 02.03.2007 in Kraft.

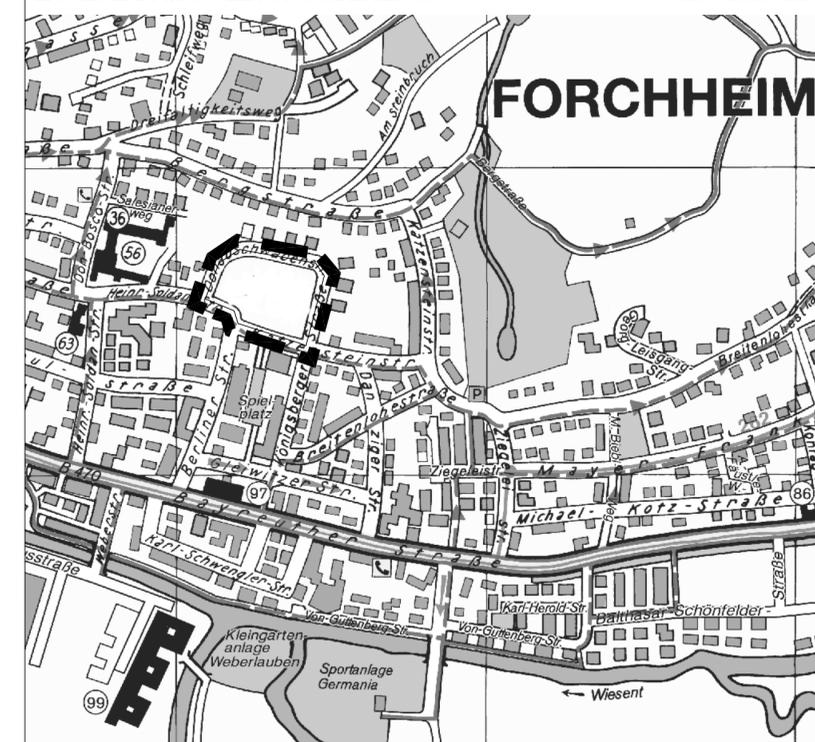
Forchheim, den 07.03.2007 Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom ..... über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

# STADT FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/8-13 - ÄNDERUNG -

## BEREICH DONAUSCHWABENSTRASSE, SCHULSTANDORT

### LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	DWORSCHAK	BAUER	14.11.2005	
ENTWURF	DWORSCHAK	BAUER	11.09.2006	
	DWORSCHAK	BAUER	11.12.2006	
BOCK, BAUDIREKTOR				