

Planungsrechtliche Voraussetzungen

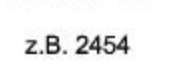
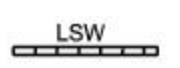
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die PlanV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) Zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630)

A. FESTSETZUNGEN, LEGENDE

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Die max. Grundfläche, einschließlich Terrassen darf 700 m² nicht überschreiten.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
 - 2.3 max. Wandhöhe 7,00 m bzw. 9,00 m
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**
 - 3.1 nur Einzel- und Doppelhaus zulässig.
 - 3.2 Baugrenze
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Terrassen und Balkone dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn die max. zulässige Grundfläche von 700 m² nicht überschritten wird und die Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden.
- 4.0 Baugestaltung**
 - 4.1 Dachform: Flachdach DN 0° - 5°
 - 4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 50 cm unter / über dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 private Verkehrsfläche

Die Zufahrt vom Baugrundstück zur Bundesstraße ist auf eine Länge von mind. 10,0 m ab Hinterkante Gehweg und einer Breite von mind. 4,50 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
Die Entwässerung der privaten Verkehrsflächen dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 6.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 6.1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen (siehe Begründung). Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
 - 6.2 Auf dem Wohngrundstück sind 4 Bäume (siehe Begründung) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
 - 6.3 Das Dach der Garagen- bzw. Carportanlage ist zu begrünen (siehe Begründung) und auf Dauer zu unterhalten. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 7.1 In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/ 89) sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) einzubauen. Um eine Lüftung der Räume zu ermöglichen, ist eine schalldämmte Zwangsbelüftung vorzusehen.
Die Schalldämmung von Umfassungsbauteilen ist so zu bemessen, dass das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) nicht unterschritten wird (vgl. insbesondere § 3 der 24. BImSchV vom 05.03.1997)



Erläuterung Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe
	Dachform/Dachneigung

B. HINWEISE

- Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
- vorh. Grundstücksgrenzen
- abzubrechendes Gebäude
- z.B. 2454 - Flurstücksnummer

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

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).

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht oder ob Stauwasser vorhanden ist. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z.B. als wasserdichte Wanne) ausgebildet werden. Bei Stauwasser sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich. Die Möglichkeit einer Versickerung ist bauvorhabenbezogen zu prüfen. Siehe DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) DWA-Arbeitsblatt A117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) und DWA-Arbeitsblatt A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 27.09.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.04.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.04.2013 bis 15.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.04.2013 bis 15.05.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.06.2013 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 01.07.2013 bis 30.07.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2013 bis 26.07.2013 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 26.09.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.09.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 30.09.2013

Stad Forchheim

gez. Franz Stumpf
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 11.10.2013 in Kraft.

Forchheim, den 15.10.2013

Stad Forchheim

gez. Franz Stumpf
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 27.09.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.04.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.04.2013 bis 15.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.04.2013 bis 15.05.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.06.2013 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 01.07.2013 bis 30.07.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2013 bis 26.07.2013 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 26.09.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.09.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 30.09.2013

Stad Forchheim

gez. Franz Stumpf
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 11.10.2013 in Kraft.

Forchheim, den 15.10.2013

Stad Forchheim

gez. Franz Stumpf
Oberbürgermeister

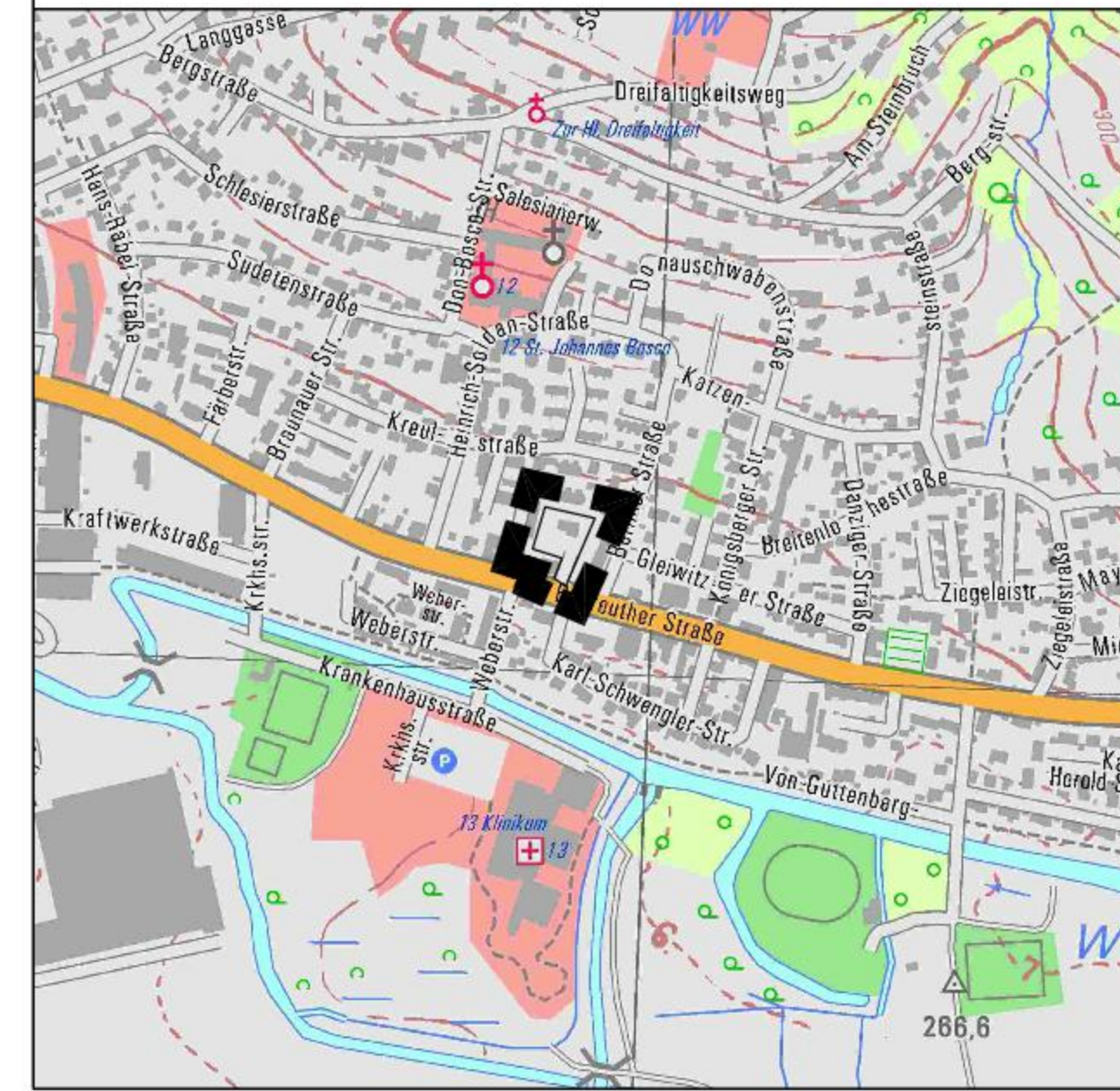
Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/8-4.1**

Änderung gem. § 13 a BauGB

Gebiet Forchheim-Ost,
Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2454, nördlich der Bayreuther Straße

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Vorentwurf	C. Stumpf	Betz	08.04.2013
Entwurf	C. Stumpf	Betz	10.06.2013
	C. Stumpf	Betz	16.09.2013

Zedler, Bauamtsleiter