

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 PlanzV 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)**
- MI z.Wo
 I, II
 GRZ 0,4 WH 5,5 m
 K PD / 8±2°
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,4: 2.1 Zulässige Grundflächenzahl. Bei der Berechnung der GRZ werden wasserdurchlässig ausgebildete Stellplätze nur zu 50 % angerechnet.
- z.B. II: 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH_{max} 5,50 m: 2.3 Höhe der baulichen Anlagen zulässige traufseitige Wandhöhe von max. 5,50 m (OK FFB Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut)
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO und § 14, § 19 und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- a: 3.1 abweichende Bauweise (siehe auch P 3.3 der Festsetzungen)
- △: 3.2 nur Kettenhaus zulässig
- : 3.3 Baugrenze. Innerhalb der Baugrenzen wird festgesetzt: Es sind nur Kettenhäuser zulässig. Haupt- und Nebengebäude sind als grenzständige Gebäude zulässig. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden muss mindestens 3,00 m betragen. Zwischenbauten, (Nebengebäude, Carport) sind nur eingeschossig und mit max. 9,0 m Länge auszuführen. Es ist nur ein alternierender Wechsel von Haupthaus und Zwischenbau zulässig.
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- : 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
- : 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 39 BNatSchG i.V.m. § 44, § 11 BNatSchG)**
- 5.1 Entlang der Grenze zur Fl. Nr. 2454/1 ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. An der Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 2457/3 ist ebenfalls eine Hecke in gleicher Art zu pflanzen. Auswahl der Gehölze siehe Begründung Nr. 6.
- 5.2 Die Fällarbeiten für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. Oktober (Brutzeit) eines Jahres erfolgen. Die Ausbringung von Vogel-Nistkästen für Höhlenbrüter wird empfohlen.
- 6.0 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Lärmschutzwand 2 m hoch
- 6.2 In schutzbedürftigen Räumen sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-RL 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen. Eine schalldämmte Zwangsbelüftung ist vorzusehen.

- 7.0 Auffüllungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 7.1 Auffüllungen oder Abgrabungen über natürlichem Gelände sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 8.0 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**
- PD/DN 8° ± 2°
- 8.1 Dachform: Pultdach / Dachneigung 8° ± 2° Für Carports, Garagen und damit verbundene Nebenanlagen ist auch ein Flachdach zulässig. Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig.
- 8.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Stellplätze sind im gesamten Planbereich zulässig und wasserdurchlässig auszubilden.
- 8.4 Die Freiflächen, Stellplätze, Carport- oder Garagenzufahrten nördlich der mit einem Fahr-/Leitungsrecht zu belegenden Fläche („Privatstraße“) sind von Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten. In der südlichen Gebäudezeile sind im Bereich der geplanten Carport- und Stellplatzanlagen keine Einfriedungen zulässig.
- 9.0 Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche von 3,25 m Breite (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- B. HINWEISE**
- Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- z.B. 2374 - 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 Memmelsdorf, 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.
- Entsprechend der Vorgaben des Straßenbauamtes entstehen bei der Erschließung folgende Auflagen:
- Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über die bestehende Zufahrt bei STA 1,032 (ABS 1000) vorzusehen
 - Die Zufahrt vom Baugrundstück zur Bundesstraße ist auf eine Länge von mind. 5,0 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.
 - Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtung nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.
- Erläuterung Nutzungsschablone:
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Wandhöhe |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 25.11.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 23.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.11.2010 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 03.01.2011 bis 03.02.2011 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 14.12.2010 bis 17.01.2011 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 24.02.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den Stadt Forchheim

..... 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. 7 vom 01.04.2011 in Kraft.

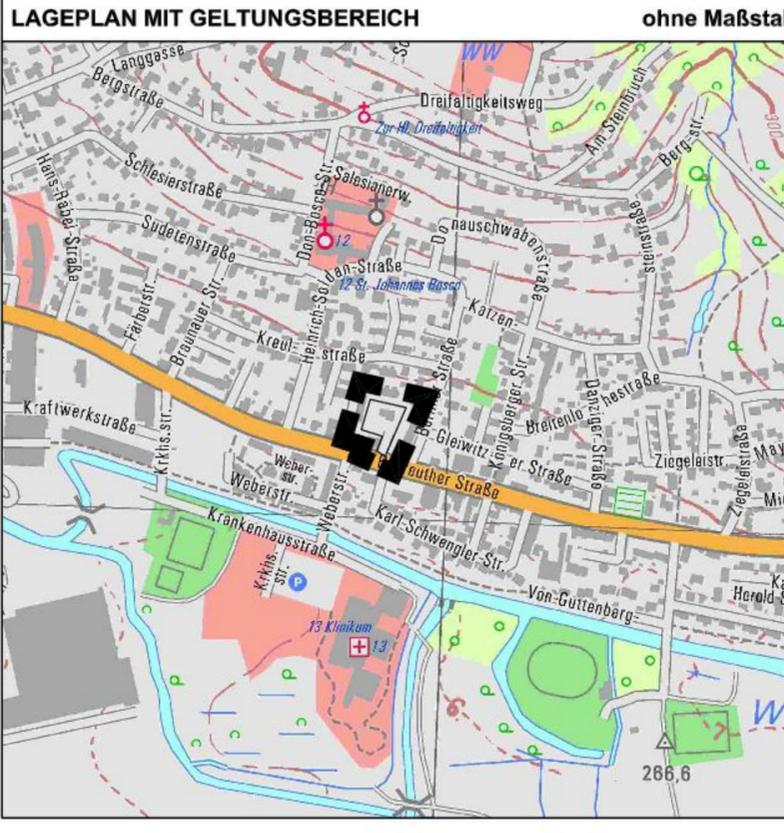
Forchheim, den Stadt Forchheim

..... 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
 - ÄNDERUNG -**

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



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Entwurf	Malik	Bauer		08.11.2010
	Malik	Bauer		14.02.2011
Zedler, Bauamtsleiter				