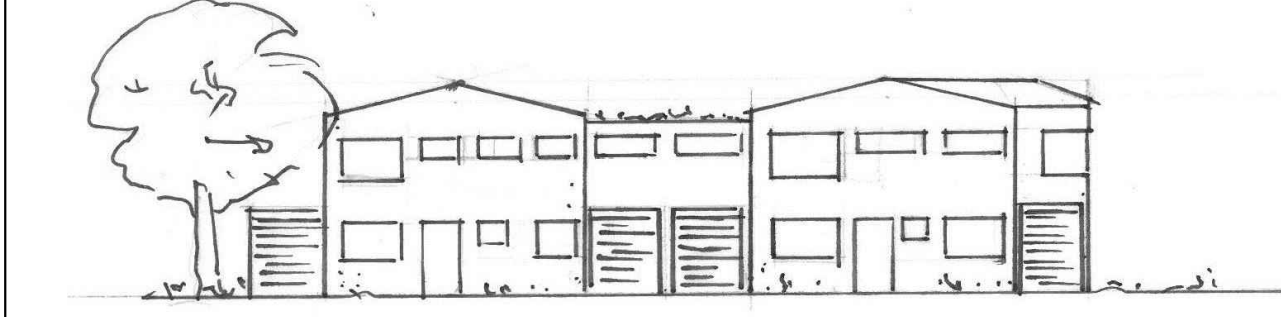


Vorschlag für eine Einzelhausbebauung im WA 1 mit maximaler Ausnutzung des Planungsrechts ANSICHT NORD



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. 4/9-3 (Neuaufstellung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.

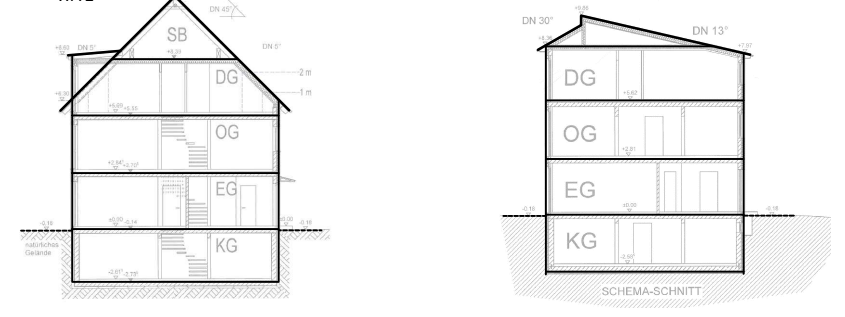
Im WA 1 ist eine Doppelhaushälfte oder zwei Einzelhäuser zulässig
Ausnahme: zulässig, ist eine Erweiterung der Wohnfläche im 10G als Grenzbebauung zwischen den Wohnhäusern über den festgesetzten Garagenflächen bis zu einer Länge von 6 m.

Im WA 2 und WA 3 sind nur Hausgruppen / Reihenhäuser zulässig, die Reihenhäuser sind profiligleich zu errichten.

- 4. ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind generell anzuwenden, es sei denn, dass sich durch festgesetzte Baugrenzen hiervon abweichende Abstandsflächen ergeben.

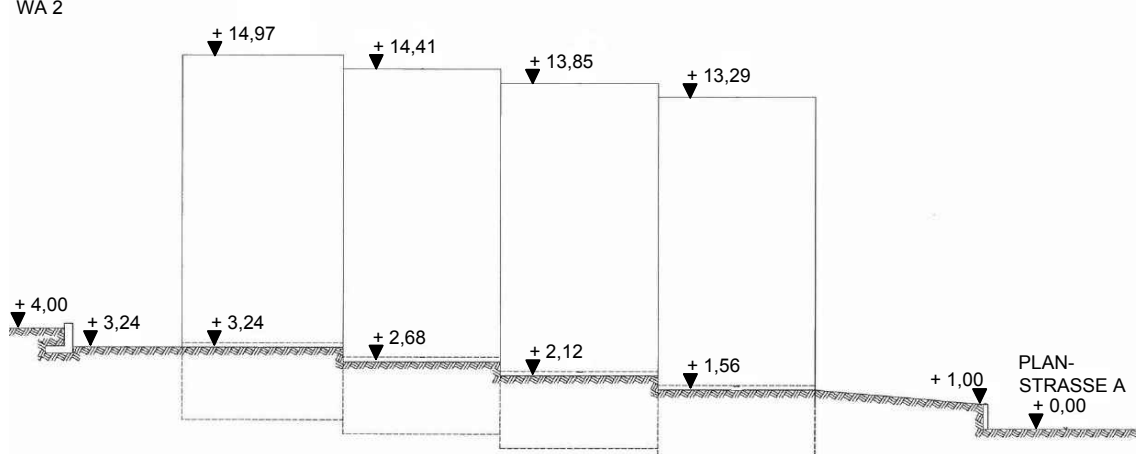
- 5. EINFRIEDUNGEN
Zaune der Hausgärten sind sockellos auszuführen.

- 6. DÄCHER
Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Dachformen festgesetzt:
WA 1: Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach (Dachneigung 10°-22°) zulässig.
WA 2: Satteldach mit einer Dachneigung von 45°
WA 3: Flachgeneigtes Satteldach (Dachneigung 10°-22°) oder versetztes Pultdach (Mindestdachneigung 12°).

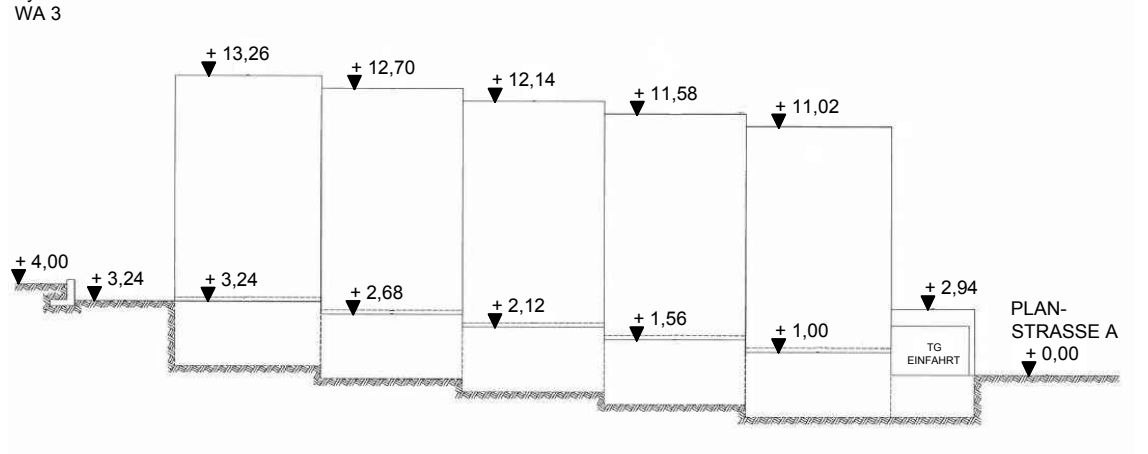


Zufahrt Tiefgarage: Die Dachform der Tiefgaragenzufahrt ist als begrüntes Flachdach festgesetzt. Begrünung, siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 7. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN; FIRSHÖHE
Für WA 1 wird die maximale Firsthöhe (FH max.) auf 6,5m festgesetzt.
Für WA 2 wird maximale Firsthöhe der Einzelnen Reihenhäuser wie folgt festgesetzt:



Reihenhauzeile 1
Für WA 3 wird maximale Firsthöhe der Einzelnen Reihenhäuser wie folgt festgesetzt:



Reihenhauzeile 2 u.3.
Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche (Planstraße A) gemessen im Mittelpunkt der Gebäudelängsseite.

- 8. STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN, TERRASSEN, BALKONE, VORDÄCHER
Tiefgaragen mit ihren Rampen und Einhausungen, Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
Für Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Verkehrslärm wird eine schalloptimierte Grundrisssplanung empfohlen...

Die Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind in Anlage 2 zur Begründung geschossweise kenntlichgemacht und schematisch in der Planzeichnung eingetragen

Für Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV für Verkehrslärm wird eine schalloptimierte Grundrisssplanung empfohlen, bei der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sind.

Die Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV sind in Anlage 2 zur Begründung geschossweise kenntlichgemacht und schematisch in der Planzeichnung eingetragen

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem am jeweiligen Fassadenbereich vorliegenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109, auszuführen.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (I, II, III), Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume, Büroräume und ähnliches.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Korrekturwerte nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 9 sind zu berücksichtigen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind für alle Fassadenbereiche in Anlage 2 zur Begründung geschossweise kenntlichgemacht und schematisch in der Planzeichnung eingetragen

Für Gebäude im WA 1 wird eine Orientierung der Außenwohnbereiche von der Südseite weg empfohlen. Bei einer Bauausführung mit Einzelhäusern können über Mauern oder Gebäudevorsprünge geschützte Außenbereiche geschaffen werden.

Auch im WA 2 und WA 3 können außerhalb der Bauern oder Gebäudevorsprünge geschützte Außenbereiche errichtet werden.

- TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
1. BODENDKMÄLER
Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0 anzuzeigen.

- 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 Betonrückenstützensind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Dauerhafter Schutz der CEF-Fläche vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen. Erhalt der festgesetzten Bäume sowie weiterer Bäume und Strauch- oder Holzgruppen, soweit diese nicht die als schützenswert festgesetzten Bäume gefährden oder akut die Verkehrssicherheit bedrohen.

- 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- CEF 1: Als Ersatz für den Quartierverlust von Baumhöhlen und Baumspalten sind mindestens 12 Fledermauskästen verschiedener Typen inklusive einzelner Winterkästen an den Bäumen in der privaten Grünfläche anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
• CEF 2: Zur Vermeidung der Gefährdung der Populationen durch Baumfällungen sind 6 katzensichere Nistkästen für verschiedene höhlenbrütende Vogelarten an den zu erhaltenden Bäumen in der privaten Grünfläche anzubringen.

- 1.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Artengruppe Vögel
• V1: Baumfällarbeiten, Gehölz-Rodungen und Baufeldräumung haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres, stattzufinden.

- Artengruppe Fledermäuse
• V2: Eine Fällung der im Baufeld liegenden, gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume von überwinternden Fledermäusen (insgesamt 15 Bäume) hat in den Monaten September/Oktober (bzw. ausnahmsweise März/April) und unter Zuziehung eines vorab der Unteren Naturschutzbehörde zu benennenden Fledermausspezialisten zu erfolgen.

Table with columns: Tiergruppe (Brutvögel, Fledermäuse - Wochenstübzeit, Fledermäuse - Winterstübzeit), months (Jan-Dec), and color-coded cells (green, yellow, red).

Fazit V1 und V2: Eine Fällung der vor Ort gekennzeichneten potentiellen Fledermaus]quartierbäume ist nur im Oktober eines Jahres problemlos möglich.

- V3: Falls eine Fällung der gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume nicht im September/Oktober bzw. ausnahmsweise März/April erfolgen kann, sind die Bäume unter Begleitung eines Fledermausspezialisten stückweise von oben nach unten herabzusetzen, die einzelnen dickeren Äste und Stammstücke vorsichtig auf den Boden abzuliegen und von dem Fledermausspezialisten zu untersuchen.
• V4: Die an zu fallenden Bäumen befindlichen Vogelnistkästen sind im September vor Beginn der Baumfällungen von einer fachkundigen Person, die vorab der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen ist, zu kontrollieren und bei Nichtbesatz unverzüglich abzuhängen.

- 1.2.3 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bei allen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume einschließlich Wurzelräumen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 19920 und der RAS-LP 4 zu sichern.

- 2. DACHBEGRÜNUNG
Das Flachdach der Tiefgaragen-Zufahrt (Punkt 6 der Festsetzungen) ist dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung zu erfolgen.

- 3. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen jedes Baugrundstücks sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen, der Art entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 26.04.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.04.2012 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 3 Abs. 1 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 14.05.2012 bis 13.06.2012 frühzeitig 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 02.05.2012 bis 13.06.2012 frühzeitig beteiligt.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.12.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 3 Abs. 1 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 20.01.2014 bis 14.02.2014 nochmals 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 19.12.2013 bis 31.01.2014 nochmals frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.04.2015 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 18.05.2015 bis 22.06.2015 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 27.04.2015 bis 12.06.2015 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 22.07.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.07.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 27.07.2015
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. 18/19 vom 11.09.2015 in Kraft.

Forchheim, den 24.09.2015
Stadt Forchheim
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 29.09.2015 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

STADT FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/9-3 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - OST, BEREICH ÖSTLICH DER KONRAD-ROTH-STRASSE, ZWISCHEN MAYER-FRANKEN-STRASSE UND BAYREUTHER STRASSE, WESTLICH JÖRG-CREUTZER-HEIM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

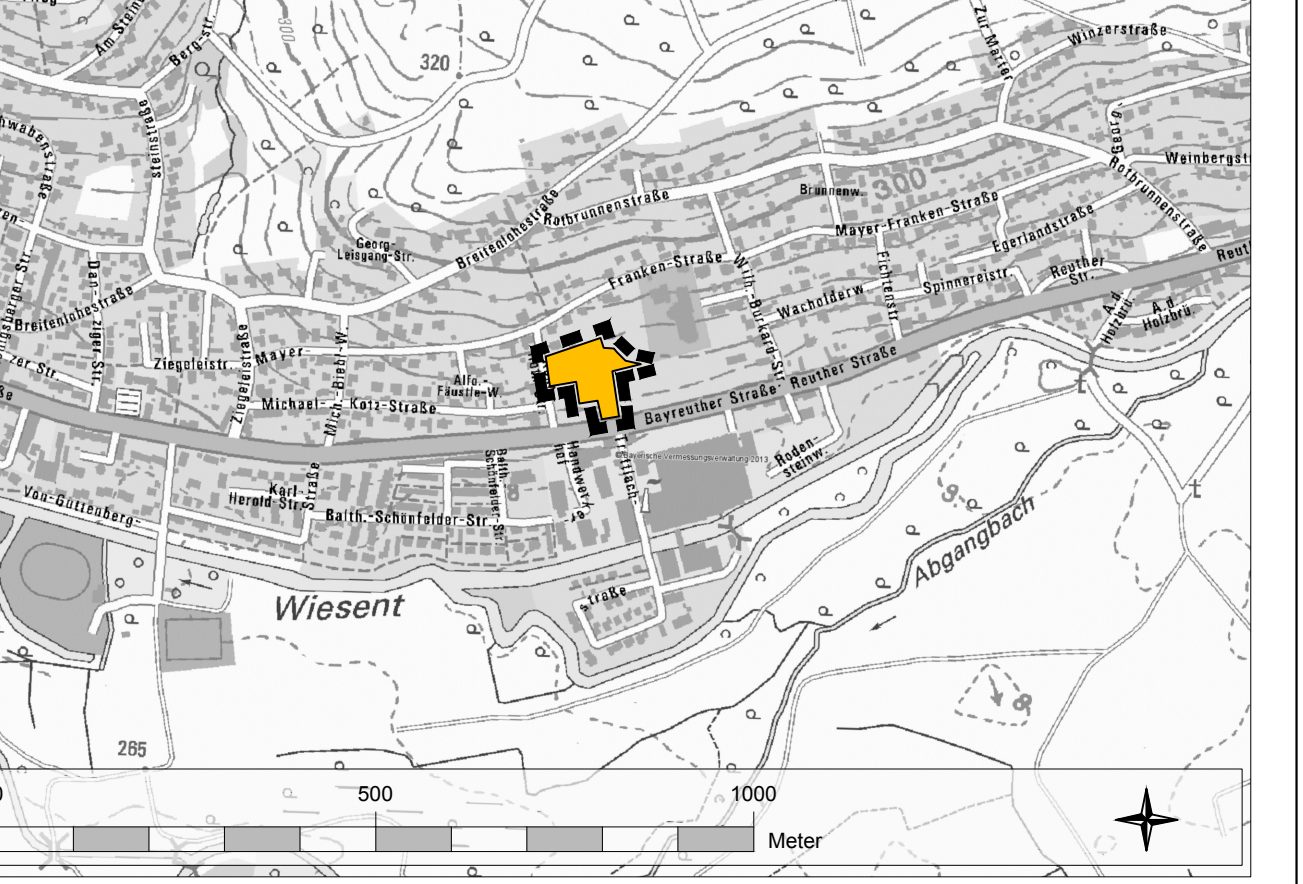


Table with columns: FORCHHEIM STADTBAUAMT, SACHBEARBEITER, GEZEICHNET, DATUM, and rows for KONZEPT, VORENTWURF, ENTWURF.