



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 28.06.01 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 23.11.01 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 12.11.01 in der Zeit vom 03.12.01 bis 17.12.01 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 19.11.01 bis 21.12.01 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.03.02 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.04.02 bis 10.05.02 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 27.06.02 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.06.02 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat den Satzungsbeschluss vom 27.06.02 mit Beschluss vom 04.08.05 aufgehoben und für den Plan in der Fassung vom 18.07.05 die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.07.05 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.09.05 bis 26.10.05 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 01.12.2005 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.05 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 7 vom 31.03.2006 in Kraft.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

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

- A. FESTSETZUNGEN, LEGENDE**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Mischgebiet (MI)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 zulässige Grundflächenzahl  
Die zulässige GRZ darf nach Maßgabe des § 19 BauNVO, Abs. 4 überschritten werden z. B. GRZ 0,4
- 2.2 zulässige Grundfläche  
Nicht anzurechnen sind Flächen für Terrassen und Balkone und Wintergärten bis 10 m² z. B. GR 160 m²
- 2.3 zulässige Zahl der Vollgeschoße  
Ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig, sofern sich dieses aufgrund der Dachneigung und zulässigen Dachaufbauten ergibt. z. B. II + D
- 2.4 Stellung der Gebäude  
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern, muß die Firstrichtung der Längsrichtung des Gebäudes entsprechen.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen  
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 50 cm über dem Straßenniveau liegen  
- zulässige Traufhöhe (über OK Straße) z. B. TH 10,00 m  
- zulässige Firshöhe (über OK Straße) z. B. FH 14,00 m  
- In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist an den Baugrenzen / Baulinien eine Traufhöhe / Wandhöhe von max. 6,50 m über Straßenniveau zulässig
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise
- 3.2 Einzel-, Doppel-, Reihenhäuserhäuser zulässig z. B. E.D.R.H.
- 3.3 Baulinie  
Garagen dürfen die Baulinie überschreiten, wobei vom Fahrbandrand ein Abstand von 2,00 m einzuhalten ist; eine Unterschreitung ist bis zu 2,00 m zulässig.
- 3.4 Baugrenze
- 4.0 Verkehrsflächen**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Parkplätze öffentlich
- 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.0 Grünordnung**
- 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.  
Der auf diesen Flächen vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Bauliche Anlagen und künstliche Befestigungen sind unzulässig.
- 5.2 Externe Ausgleichsflächen  
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Dazu werden die Grundstücke Flstnr. 1332 und 1332/2, 1425 und 1431, alle Gemarkung Reuth, herangezogen. Eigentümerin der Flächen ist die Stadt Forchheim. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung beschrieben und werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB gesichert.
- 5.3 Öffentliche Parkplätze sind mit Baumscheiben zu gliedern.  
Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 5.4 Pflanzgebiet für Wohnbaugrundstücke

- 5.4 Pflanzgebiet für Wohnbaugrundstücke  
Auf Grundstücken von mehr als 300 m² ist mind. 1 Baum zu pflanzen (Laubbaum, Obstbaum) Nadelbäume und Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 5.5 Pflanzgebiet für Bäume  
Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden.
- 6.0 Immissionsschutz**  
Bei den Wohngebäuden entlang des Werkkanals (Teilgebiete W1 + W2) sind ruhebedürftige Räume an der dem Gewerbegebiet (nördl. des Werkkanals) abgewandten Seite anzuordnen, gegebenenfalls sind Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 einzubauen.
- 7.0 Baugestaltung**
- 7.1 Dachform, Dachneigungen  
In den als WA festgesetzten Gebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38+ 3° zulässig. Es dürfen 50% der Gebäudegrundfläche als Flachdach ausgebildet werden. Aneinander gebaute Häuser müssen mit gleicher Dachform und Dachneigung ausgebildet werden. Für freistehende Garagen und Carports sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig, aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.
- 7.2 Dachaufbauten  
Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge, der Abstand vom Ortgang muß ≥ 1,50 m sein. Gauben sind nur in der 1. Dachgeschoßebene zulässig.
- 7.3 Einfriedungen  
An den Grenzen zu den Grünflächen entlang der Wiesent sind nur Hecken oder sockellose Einfriedungen aus Maschendraht mit Hinterpflanzungen zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 8.0 Sonstige Festsetzungen**
- 8.1 Geltungsbereich
- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8.3 Größe der Wohngrundstücke  
Höchstgröße in m²  
Eine Überschreitung um bis zu 10 % ist zulässig
- 8.4 Garagen und Stellplätze  
Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern sie für den Stellplatznachweis erforderlich sind.
- 8.5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt
- B. HINWEISE**
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer
- Baudenkmal
- mögliche Standorte für Trafostation / Pumpwerk
- Geländeauffüllung  
Für eine etwaige Geländeauffüllung im Bereich der Wohnbauflächen darf ausschließlich unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Ländereinigungsabfall (LAGA)" sind einzuhalten. Das einzubauende Material darf die Z-O-Werte (s. Tabelle II 1.2-2 und II 1.2-3 der o.g. Technischen Regeln) nicht überschreiten.
- Bodendenkmal - Hinweis des LfD  
Da archäologische Funde mehrerer Kulturperioden im näheren Umfeld des Planungsbereiches gehäuft auftreten, kann das Bebauungsplangebiet Bodendenkmäler aufweisen. 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. SchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).
- Altlastenhinweis  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

**STADT FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5/5-2, "WIESENT-INSEL"**

**- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN -**

**FORCHHEIM SÜDOST, BEREICH WIESENT-CENTER**

**INSEL SÜDLICH WERKKANAL**

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 5/5-2.1 vom ..... wurde eingearbeitet.

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH**

**FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT**

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
ENTWURF	BOCK	BAUER	18.07.05
	BOCK/DWORSCHAK	BAUER	14.11.05

BOCK, BAUDIREKTOR

B/PLANUNG/BEBAUUNGSPLANE/BP\_5\_5-2/ENTWURF\_14\_11\_05.DWG