

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - O Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Hauptfirstrichtung
  - PD / SD Dachform, versetztes Pultdach / Satteldach
  - DN 20°±2° Dachneigung
  - Kniestock < 1,50 m Kniestock
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsflächen
  - öffentliche Parkfläche
  - Fw + Rw Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Versorgungsfläche Elektrizität
- Festsetzung zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Baum anpflanzen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (STP) und Garagen (GA)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Forchheim bzw. der Anlieger
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Kniestock
Dachneigung	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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. 8/2.1-5 (Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

#### 3. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Baugrenzen

Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu max. 2,5 m zugelassen aber nicht größer als 10 m<sup>2</sup>, für untergeordnete Gebäudeteile wie Windfangvorbauten, Treppenhäuser, Erker u. dgl., sofern deren Mindestabstandflächen eingehalten sind.

#### 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Fläche ergibt.

#### 6. Einfriedungen

Im Bereich der nördlichen Vorgartenzonen sind keine Einfriedungen zulässig. Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen.

#### 7. Dächer

Als Dachform sind versetzte Pultdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 22° zulässig.

#### 8. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Garagen sind auch Carports und Stellplätze zulässig. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) Garage und Carport wird auf 3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Zulässig ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis max. 7°. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) generell zulässig.

### TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### 1. Bodendenkmäler

Aufgedundene 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).

#### 2. Altlasten

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1. Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen jedes Baugrundstücks sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, der Art entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baugrundstück ist 1 Obstbaum / heimischer Laubbäum (s. Pflanzen-Artenliste Begründung Punkt 4.5) anzupflanzen.

#### 2. Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Sie sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

#### 3. Dachbegrünung

Die Flachdächer baulicher Anlagen sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen.

#### 4. Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen-Artenliste

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste geführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden (siehe Begründung Punkt 4.5).

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 25.04.2013 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 02.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Fassung vom 08.07.2013 in der Zeit vom 05.08.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.07.2013 bis 23.08.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.12.2013 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis 31.01.2014 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 24.04.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2014 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

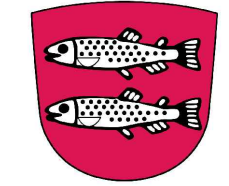
Forchheim, den 29.04.2014  
 Stadt Forchheim  
 .....  
 Franz Stumpf, Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 11 vom 23.05.2014 in Kraft.

Forchheim, den 09.07.2014  
 Stadt Forchheim  
 .....  
 Franz Stumpf, Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 10.07.2014 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

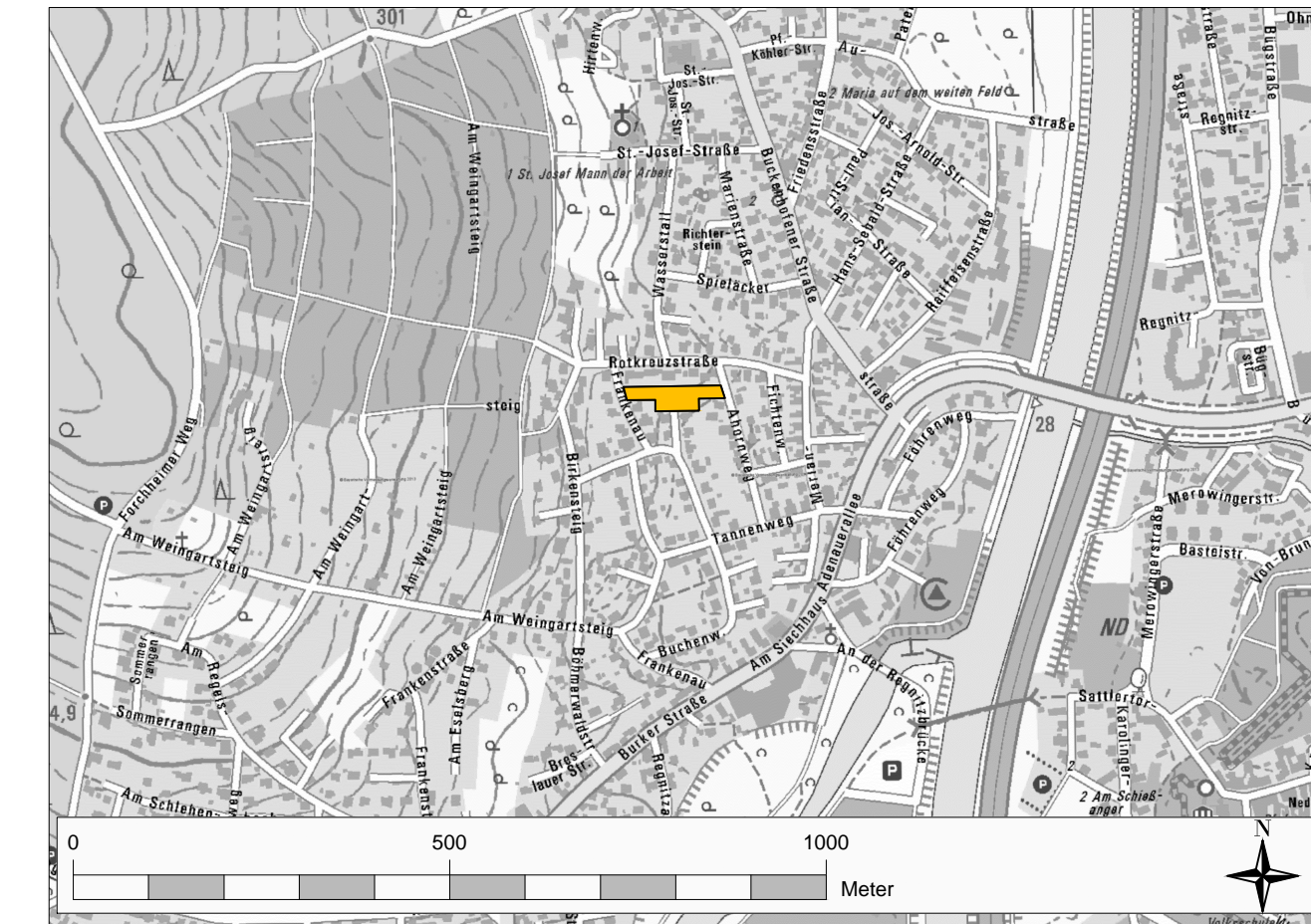
# STADT FORCHHEIM



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8/2.1-5 - ÄNDERUNG -

### GEBIET FORCHHEIM - WEST, BEREICH ZWISCHEN FRANKENAU UND AHORNWEG, FLSTNR. 3676 und 3677

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Zedler, Bauamtsleiter		STUMPF C.	BETZ	08.04.2013
		FRANZ	BAUER	08.07.2013
		FRANZ	BAUER	09.12.2013
		FRANZ	BAUER	31.03.2014