



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(WA) Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR max 150m² Höchstmaß zulässiger Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

O Offene Bauweise

Baugrenze

Hauptflächrichtung

SD/DF Dachform, Satteldach / Flachdach

DN 41°-48° Dachneigung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

priv-G private Grünfläche, auf Fl.Nr. 3753 und 3752

off-G öffentliche Grünfläche, auf Fl.Nr. 3770/2

6. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume zu erhalten

Sträucher zu erhalten

Sträucher zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

Rutschgebiet

Baumfallzone

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. Abstand in Meter

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Haupt- und Nebengebäude

z.B. Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe
Dachform	Maß der baulichen Nutzung

Schemaschnitte (maßstablos)

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. 8/3.2 (Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die hangseitige Wandhöhe gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut bei Satteldächern darf maximal 3,50 m betragen. Die hangseitige Wandhöhe gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude oder Gebäudeteile bei Flachdächern darf maximal 6,00 m betragen. Umwahrungen (z.B. Attika) sind unabhängig davon bis zu einer zusätzlichen Höhe von 90 cm zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Kniebock

Die Höhe des Kniebocks darf max. 0,50 m (4 Mauerstufen) ab Oberkante Rohdecke betragen.

3.2 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstückskanten sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3.4 Überbaubare Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche jedes Grundstücks ist auf 150 m² begrenzt.

3.5 Mindestmaße von Baugrundstücken

Künftige Grundstücksstellungen sind auf ein Mindestmaß von 750 - 800 m² beschränkt.

3.6 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Abstandflächen

Die Abstandflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden.

5. Dach

Im WA sind als Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 41° - 48° und Flachdächer zulässig.

6. Dachaufbauten

Zulässig sind Giebeln mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes, der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Giebeln sind nur in der ersten Dachgeschossesbene zulässig.

7. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortsgang von 1,50 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur fachbedingt zulässig.

8. Einfriedungen

Zaune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Sichtschutzzäune zulässig.

9. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückskanten zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig herzustellen. Innerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig.

10. Immissionschutz

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduziert in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionswerte für den Tag (dB(A)) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

KENNZEICHNUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Rutschgebiet

Das Baugebiet im Geltungsbereich befindet sich im Rutschgebiet. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §§ 9 Abs. 5 Nr. 1 Abs. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Wenn diese Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen, ist durch geotechnische Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens (Baugenehmigung) sowie die Hangstabilität während der Bauarbeiten, notwendige Sicherungsmaßnahmen und Hinweise zur Hangentwässerung. Die Ausbildung aller Vollgeschosse hat unter Beachtung besonderer konstruktiver Maßnahmen zu erfolgen, die durch Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.) zu klären sind. Kellergeschosse sind, wenn es der Untergang zulässt, mindestens als geschlossene, mit Stahlbeton armierte Kellerzellen auszubilden, jedoch nur unter Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.). Schwimmbecken und große künstlich angelegte Teiche sind nur unter Abklärung mit einem Geologen und Statiker unter Vorlage eines entsprechenden Bodengutachters zulässig. Auf Terrassen und große Bodenbewegungen sollte weitgehend verzichtet werden, um die natürlichen Stabilitätsverhältnisse der Hangbereiche nicht zu verändern. (vgl. Bodengutachten der Stadt Forchheim)

Ein geologisches Gutachten für den gesamten Geltungsbereich liegt der Stadt Forchheim vor und ist beim Stadtbauamt einsehbar.

2. Baumfallzone

Teile des Baugebietes im Geltungsbereich befinden sich im Bereich der Baumfallzone. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei Gebäuden oder Bauteilen, die innerhalb der Baumfallzone liegen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmäler

Aufgedeckte Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Scheibitz, 95117 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

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

Für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingezeichnet. Sie werden auf den Bauauflagen angelegt und sind von den Anwohnern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

4. Gebäudeöffnungen auf Geländeoberfläche

Zum Schutz vor abfließendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudesohlen auf Keller- / Lichtschächte und Wandöffnungen auf Geländeoberfläche zu verzichten oder entsprechende schadensabweisende Maßnahmen vorzusehen.

5. Mindest Grundstücksgrößen

Bei Teilung eines bestehenden Grundstücks ist darauf zu achten, dass aus der Teilung keine kleineren Grundstücke wie 750 - 800m² hervorgehen. Teilungen sind daher vorab mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Gestaltung von Freiflächen

Die 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 nach zu pflanzen.

2. Kniebock

Die Höhe des Kniebocks darf max. 0,50 m (4 Mauerstufen) ab Oberkante Rohdecke betragen.

2.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstückskanten sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

2.4 Überbaubare Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche jedes Grundstücks ist auf 150 m² begrenzt.

2.5 Mindestmaße von Baugrundstücken

Künftige Grundstücksstellungen sind auf ein Mindestmaß von 750 - 800 m² beschränkt.

3. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Abstandflächen

Die Abstandflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden.

5. Dach

Im WA sind als Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 41° - 48° und Flachdächer zulässig.

6. Dachaufbauten

Zulässig sind Giebeln mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes, der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Giebeln sind nur in der ersten Dachgeschossesbene zulässig.

7. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortsgang von 1,50 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur fachbedingt zulässig.

8. Einfriedungen

Zaune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Sichtschutzzäune zulässig.

9. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückskanten zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig herzustellen. Innerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig.

10. Immissionschutz

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduziert in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionswerte für den Tag (dB(A)) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

KENNZEICHNUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Rutschgebiet

Das Baugebiet im Geltungsbereich befindet sich im Rutschgebiet. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §§ 9 Abs. 5 Nr. 1 Abs. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Wenn diese Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen, ist durch geotechnische Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens (Baugenehmigung) sowie die Hangstabilität während der Bauarbeiten, notwendige Sicherungsmaßnahmen und Hinweise zur Hangentwässerung. Die Ausbildung aller Vollgeschosse hat unter Beachtung besonderer konstruktiver Maßnahmen zu erfolgen, die durch Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.) zu klären sind. Kellergeschosse sind, wenn es der Untergang zulässt, mindestens als geschlossene, mit Stahlbeton armierte Kellerzellen auszubilden, jedoch nur unter Absprache mit den jeweiligen Fachstellen (Bodengutachter, Statiker, etc.). Schwimmbecken und große künstlich angelegte Teiche sind nur unter Abklärung mit einem Geologen und Statiker unter Vorlage eines entsprechenden Bodengutachters zulässig. Auf Terrassen und große Bodenbewegungen sollte weitgehend verzichtet werden, um die natürlichen Stabilitätsverhältnisse der Hangbereiche nicht zu verändern. (vgl. Bodengutachten der Stadt Forchheim)

Ein geologisches Gutachten für den gesamten Geltungsbereich liegt der Stadt Forchheim vor und ist beim Stadtbauamt einsehbar.

2. Baumfallzone

Teile des Baugebietes im Geltungsbereich befinden sich im Bereich der Baumfallzone. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß §§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei Gebäuden oder Bauteilen, die innerhalb der Baumfallzone liegen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmäler

Aufgedeckte Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Scheibitz, 95117 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Fassung vom 17.05.2018 in der Zeit vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.10.2019 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 02.02.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.10.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 25.02.2020

Stad Forchheim

Ulrike Mischel, Oberbürgermeisterin

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim vom 03.07.2020 in Kraft.

Forchheim, den 06.07.2020

Stad Forchheim

Ulrike Mischel, Oberbürgermeisterin

STADT FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN NR. 8/3.2 - ÄNDERUNG - GEBIET FORCHHEIM - WEST, WEINGARTSTEIG SÜD BEREICH NÖRDLICH "AM REGELSBERG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Abb. 1: Darstellung von Lage/Verortung der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 389 und 370 (Gmkg. Höttingen, Gemeinde Höttingen). Quelle: "BayernAtlas-plus", Darstellung gerastert, ohne Maßstab

2. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht und den vorliegenden Gutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Stadtbauamt Forchheim (Bürgermeisterstraße 4, 91301 Forchheim, 1. Stock, Vorräum der Stadtplatzplanung) während der alle bekannten Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

3. Gehölzschutz

Der angrenzende Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Absperrung mittels eines Zaunes) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

4. Baumfällungen von festgesetzten Grünstrukturen

Wird eine Fällung von als zu erhalten festgesetzten Bäumen oder Gehölzen erforderlich, so ist der entsprechende Antrag an die Stadt Forchheim zu stellen. Eine Ersatzpflanzung kann durch die Stadt Forchheim festgelegt werden.

5. Baumfällungen innerhalb der Vogelschutzzeit

Sollten Baumfällungen und Gehölzbesetzungen innerhalb der Vogelschutzzeiten (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erforderlich sein, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim zusätzlich eine schriftlich Ausdrucksanmeldung zu beantragen.

FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
KONZEPT	FRANZ STIRNWEISS	BAUER, STIRNWEISS		26.10.2017
VORENTWURF	FRANZ STIRNWEISS	STIRNWEISS		17.04.2018
ENTWURF	FRANZ STIRNWEISS	STIRNWEISS		08.10.2019
SATZUNG	FRANZ STIRNWEISS	STIRNWEISS		21.01.2020

8:0481Planung/Bebauungsplan (BY)BP_8.3.2 Weingartsteig Nr.7C40303_Satzungsbeschluss_08.10.2019