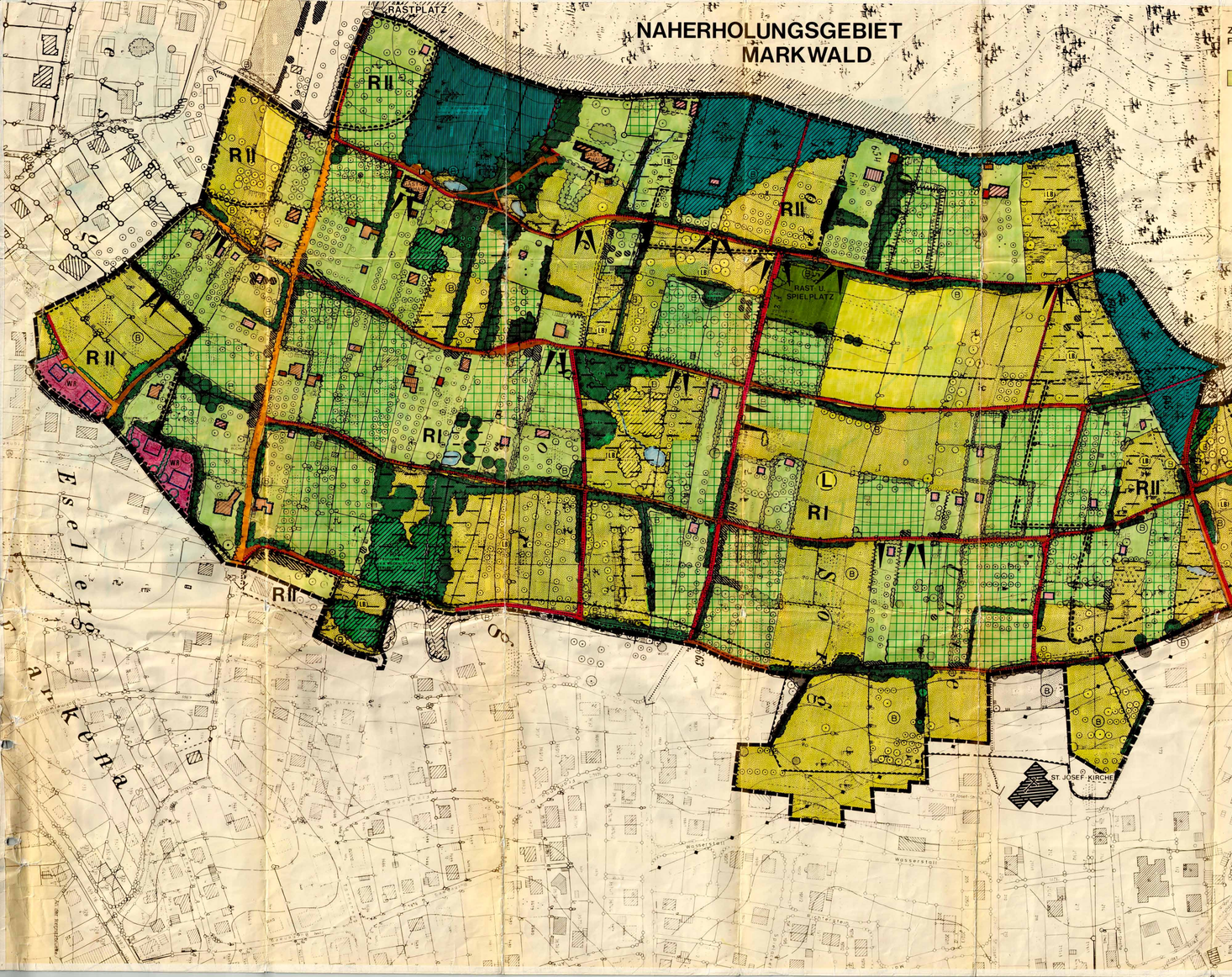
NAHERHOLUNGSGEBIET MARKWALD



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER NUTZUNG

1.1 GARTENLAND I

Zulässig ist die nach Art und Lage bestehende Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach § 34/35 BauGB.

1.1.1 Die bestehende Bebauung gliedert sich in folgende Gebäudetypen:

- GERÄTESCHUPPEN
- GARTENHAUS
- WOCHENENDHAUS
- WOHNHAUS
- GARAGEN

1.1.2 Ersatzhäuser nach Art und Maß sind nur an gleicher Stelle zulässig, Abweichungen sind lediglich aufgrund von jeweiligen Verbesserung der landschaftlichen Einpassung möglich.

1.1.3 Es sind massive 3 Wahnetaitten pro Wohnhaus zulässig.

1.1.4 Pro Wohneinheit wird 1 überdeckter Stellplatz in leichter Bauausführung zugelassen (Pergola, Carport) - (BauNVO § 12 (4).

1.1.5 Bei der Teilung von Grundstücken darf die neu festgesetzte Mindestgröße in den zulässigen Teilgrundstücken nicht unterschritten werden.

1.2 GARTENLAND II

Zulässig sind Gartenhäuser und Geräteschuppen.

1.2.1 Auf jeder Parzelle ist nur ein Gebäude zulässig.

1.2.2 Die Mindestgröße der Grundstücke zur Errichtung eines Gartenhauses beträgt 1.000 m². Ausnahmen aufgrund der örtlichen Lage sind bis zu einer Mindestgröße von 800 m² möglich.

1.2.3 Der Grenzabstand der Gartenhäuser beträgt mindestens 5,0 m. Ausnahmen aufgrund der örtlichen Lage sind bis zu 3,0 m Mindestabstand möglich.

1.2.4 Die Lage der Gebäude ist im Einzelfall unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes mit den Behörde festzulegen.

1.2.5 Die Grundfläche der Gartenhäuser darf 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz nicht überschreiten.

1.2.6 Die Gartenhäuser sind nur eingeschossig zulässig (Hangeinschnitte bis 1,50 m zulässig) und unterkellerungsfrei sowie mit Fundamentzungenbetreten.

1.2.7 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.2.8 Die Gartenhäuser sind nur als Einzelhäuser in leichter Bauweise zulässig.

Konstruktion:	Holz
Außenwände:	Holz
Dacheindeckung:	nur metallische Baustoffe, z. B. Ziegel, Schiefer

1.2.9 Die Dachform ist als Satteldach, Pultdach, Dachneigung 30 - 50°, zulässig.

WR 1.3 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschoßzahl bestimmt.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 7 Abs. 4 BayBO)

1.3.3 Ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum (Art. 2 (4) BayBO) ist zulässig, sofern es sich aufgrund des nutzbaren Dachraumes ergibt.

1.3.4 Ein weiteres Vollgeschoß im Keller (Art. 2 (4) BayBO) ist zulässig, sofern es sich aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes ergibt.

1.3.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 10 m² Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren und Grundstücksflächen zulässig.

1.3.6 Soweit Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind Garagen und Kfz-Abstellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.7 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.8 Dachformen Satteldach

1.3.9 Dachneigung 30 - 35°, Kniestock max. 50 cm, (Dachausbau unter Beachtung der BayBO)

1.4 BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1), 11 und 21 BauGB)

2.1 ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Hauptzufahrten Weingartsteig und Hirtenweg sowie die Zufahrt zum Gasthaus sind in der bestehenden Breite und mit befestigter Oberfläche zu erhalten und nicht auszubauen.

2.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE

Maximale Breite: 3,50 m
Befestigung: wassergebundene Decke

2.3 FUSS- UND RADWEGE

Die Fuß- und Radwege sind in einer Breite von 1,00 - 2,50 m je nach Örtlichkeit mit wassergebundener Decke auszubauen.

P 2.4 PARKPLÄTZE

Kfz-Parkplätze sind mit Schotterrasen anzulegen.

GR 2.5 PRIVATE STELLPLÄTZEN

Flächen für Garagen und Kfz-Einstellplätze im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.6 LEITUNGSRECHT

3.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 (1), 15 und 25 BauGB)

3.1 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

3.1.1 Vorhandene und im Plan besonders gekennzeichnete Hecken und Einzelbäume sind zu erhalten.

3.1.2 Die im Plan dargestellten Streuobstbäume sind in ihrem Charakter und Umfang zu erhalten, soweit Bäume abgängig sind, durch Hoch- bzw. zumindest Halbstämme zu ersetzen.
Um Verbuschung zu vermeiden, ist eine regelmäßige Mahd mindestens 1/Jahr durchzuführen.

3.1.3 Die alten bestehenden Gartenbaupoparzellen sind in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten.
Hecken und Obstbäume sind zu erhalten, bei Überalterung und Eingehen sind sie durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen; bei Obstbäumen Wiederpflanzung von Hoch- oder zumindest Halbstämmen.

3.1.4 Bei den neuen bestehenden Gartenbaupoparzellen sind bei ähnlich erforderlichen Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen beispielsweise die Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze (s. Artenliste) zu ersetzen. Schwere Gartenbaugeräte sind mit Kettenpflanzen zu benutzen.

3.2 PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)

3.2.1 Die Eingrünung des Gartenlandes hat mit freiwachsenden Hecken aus Arten der natürlichen Pflanzengesellschaft

Feldahorn,
Eberesche,
Gemeine Mehlbeere,
Vogelkirsche,
Eibe,
Liguster,
Weißdorn,
Hartriegel,
Faulbaum,
Wolliger Schneeball

oder mit geschnittenen Hecken aus

Hainbuche,
Feldahorn,
Weißdorn,
Liguster

zu erfolgen.
Diese Arten sollen nach außen verwendet werden, nach innen ist auch die Pflanzung von Ziergehölzen nach freier Wahl möglich.

Grundsätzlich soll eine einheitlich durchgehende Eingrünung der Gärten mit Hecken nicht bedeutet werden.
Pro 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen (Nachahmung mit Stammhöhe von mind. 1,80 m).

3.2.2 Die Eingrünung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt, soweit im Plan festgesetzt:

mit freiwachsenden Hecken aus Arten der natürlichen Pflanzengesellschaft (s. 3.2.1)

oder (Einzelbäumen (Linde, Ahorn oder Vogelbeere, als Hochstamm oder Heister) im Straßenraum

Obstbäume (Hochstämme) entlang Fußweg zum Flegelsteig

3.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE RAST- UND SPIELPLATZ MIT GRILLHÜTTE

3.4 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 Einfriedungen sind bis zu folgenden Maximalhöhen zulässig:
bis zu 1,75 m am Gartenland
bis zu 1,50 m am sonstigen Wohngebiet
Die Zäune sind zu den öffentlichen Wegen und zur Straße hin mindestens 1 m zurückzusetzen.

3.4.2 Verschiedene Arten von Zäunen sind zulässig:
- Holzzaun mit senkrechtstellung
- Stangenholzzaun (senkrecht und waagerecht)
- Maschendrahtzaun

Sockel sind nicht zulässig.

3.4.3 Im Bereich der Wohnbebauung können die Zäune sowohl mit freiwachsenden als auch geschnittenen Hecken sowie Pflanzen eingefüttert werden.

4.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.1 Zulässig ist eine landwirtschaftliche Nutzung als Wiese oder Obstgarten.

4.2 Zulässig ist eine landwirtschaftliche Nutzung als Wiese oder Acker.

5.0 WALD

5.1 Wald mit hohem Laubholzanteil

5.2 Wald, überwiegend Nadelgehölze

6.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

6.1 WASSERFLÄCHEN

6.1.1 Vorhandene Gräben sind zu erhalten und dürfen nicht verrohrt werden. Die Böschkeit ist in natürlichen Weise zu erhalten.

6.1.2 Die Anlage oder Wiederherstellung von Gräben hat in naturnaher Bauweise ohne Sohlenschalen zu erfolgen.

6.1.3 Vorhandene Wasserflächen und Tümpel sind zu erhalten. Verbesserungen im Sinne Abs. 5.1.4 sind anzustreben.

6.1.4 Kleine Wasserflächen in Form von Amphibientümpeln sind in den Feuchtbereichen unter Schonung wertvoller Pflanzenbestände und unter Ausnutzung vorhandener Geländemulden herzustellen; die Tiefe sind wenigstens 0,50 - 1,00 m, ersatzweise Flachtiefe von 1,50 m.

6.2 FLÄCHEN MIT VORRANGFUNKTION NATURSCHUTZ

6.2.1 Die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen mit regelmäßiger Mahd ist solange wie möglich zu sichern, 1 - 2 x/Jahr.

6.2.2 Feucht- und Naßwiesen, Hochstaudenfluren sind durch gelegentliche Mahd 1 x/Jahr bis 1 x/3 - 3 Jahre zu sichern und pfleglich zu behandeln.

6.2.3 Die im Teilbereichen überhandnehmende Bestockung mit Pappeln und Robinien ist durch rechtzeitige Beseitigung des Jungwuchses und durch sukzessive Hinzusetzung der Altbäume einzuschränken.

6.2.4 Die Ortsnahe grundwassernahe und damit feuchtere Standorte ist nicht zulässig.

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

- 296 HÖHENLINIEN, M. ÜBER NN
- 1525 FLURNUMMER
- GRUNDSTÜCKSGRENZE, BESTEHEND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE, VORGESCHLAGEN
- BESTOPE NACH BESTOPKARTIERUNG FÜR DEN LANDKREIS FORCHHEIM 1986 UND FÜR DIE STADT FORCHHEIM 1989
- VORSCHLAG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ART. 12 BayNatSchG NACH LANDSCHAFTSPLAN FORCHHEIM 1976
- LB VORSCHLAG LANDSCHAFTSBESTANDTEIL NACH ART. 12 BayNatSchG
- VORHANDENE GEHÖLZBESTÄNDE UND HECKEN
- HECKEN, GESCHNITTEN
- LAUBBÄUME UND BAUMGRUPPEN
- NADELBÄUME } bevorzugt Ersatz durch standortgerechte Laubgehölze
- HECKEN AUS NADELGEHÖLZEN
- WECHSELFEUCHTE WIESE
- TRAMPELPFADE
  sollen, soweit erforderlich, insbesondere in Verschlußgebieten mit einem 25 cm starken Schotterkörper versehen werden; reservieren ist lediglich eine Durchgangsbreite von 1 m durch entsprechendes Freischneiden des außenmandelnden Bewuchses wünschenswert.
- LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE
  Der landwirtschaftlichen Erschließungsweg und das für Anlieger mit kraftfahrzeugen bestimmte Stück, für Fußgänger und Radfahrer sind im zweckgerichtet befüllen.
- ABSCHIEBUNG
  Die Böschkeit soll vom Bewuchs freigehalten bzw. der Bewuchs soll 1,50 m nicht überschreiten.
- RUTSCHGEBIETE
  - RI Kronzone der Rutschung
  - RIII Randbereich der Rutschung

Im Bereich des Rutschgebietes sollen bei Baumaßnahmen für jedes einzelne Haus und auch für Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Kanal) geologische und bodenmechanische Gutachten eingeholt und entsprechend beachtet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FREILEITUNG MIT SCHUTZZONEN
- FEUCHTFLÄCHE NACH ART. 6 BayNatSchG
- BÖSCHUNGEN UND STEILKANTEN

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT DEM § 2(1)BauGB FÜR DAS IM PLAN DES BAUMLICH FESTGESETZTE GEBIET AM ERSTELLUNG/ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG/AUFHEBUNG EINES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
DIE OFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG DEM § 3(1) BauGB EIRFOLGTE IN DER ZEIT VOM 11.01.1988 BIS 05.02.1988
FORCHHEIM, DEN 24.04.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF LAG DEM § 3(2) BauGB MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE DAUER EINES MONATS VOM 05.12.1988 BIS 05.01.1989 ÖFFENTLICH AUS. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM NR. 152 VOM 25.11.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DIE BETEILIGTEN NACH § 4(1) BauGB WURDEN MIT SCHREIBEN VOM BENACHRICHTIGT.
FORCHHEIM, DEN 24.04.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

DER STADTRAT VON FORCHHEIM HAT DEM § 10 BauGB MIT BESCHLUSS VOM 30.03.1989 DIESEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.
FORCHHEIM, DEN 24.04.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

DER REGIERUNG VON OBERFRANKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 11(1) BauGB MIT SCHREIBEN VOM 30.05.1989 ANGEZEIGT.
FORCHHEIM, DEN 05.10.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

DIE REGIERUNG VON OBERFRANKEN HAT GEM. § 11(3) BauGB BIS ZUM 28.06.1989 KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.
FORCHHEIM, DEN 05.10.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE GEM. § 12 BauGB ORTSÜBLICH IM AMTSBLATT DER STADT FORCHHEIM AM 25.08.1989 BEKANNTGEMACHT.
MIT BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.
FORCHHEIM, DEN 05.10.1989 STADT FORCHHEIM I. A.

146

STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8/3 + 9/5
FÜR DAS GEBIET FORCHHEIM WEST - BUCKENHOFEN, BEREICH WEINGARTSTEIG

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

maßstab: 1:1000 bearbeitet: mg/fu/ug
datum: 6.März 89 ergänzt: Mai 88/Okt. 88

planungsbüro grebe
landschafts-ortsplanung
85 nürnberg lange zeile 8 tel 379980

FORCHHEIM, DEN 06.03.1989
STADTBAUAMT

	SACH- VERFASS.	DEZ RUDEROH	DATUM 06.03.89

BOCK, BAUDIRERRAT