



A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO u. § 4 BauNVO)

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

GF 160 m² 2.1 zulässige Grundfläche (GF) pro Doppelhaushälfte max. 160 m² pro Einfamilienhaus max. 160 m²

Bei der Ermittlung der GF sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen. Wasserdurchlässig gestaltete Stellplätze und Zufahrtsflächen werden dabei nur mit der Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der GF berücksichtigt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der GF unberücksichtigt.

II 2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

ED 3.1 Einzel u. Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
Ausnahmsweise können im Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden für untergeordnete Gebäude wie (z.B. Windfang, Wintergarten, Treppenhaus) bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Grundfläche von insgesamt 10 m². Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

3.3 Garage / Carport
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Vorschriften der Garagenverordnung sowie der BayBO

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

WA 4.1 Verkehrsfläche

ED 4.2 Straßenbegrenzungslinie

F + R 4.3 Fuß- und Radweg

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ist mind. 1 Baum (Obstbaum, Hoch- oder Halbstamm) zur Abrundung des Ortsbildes zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

6. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen folgende Entwicklungsziele festgesetzt werden:

Flurstücksnummer	Gemarkung	Entwicklungsziel
1302 (Teilfläche 7320 m ²)	Kersbach	Wald
1221 (4346 m ²)	Kersbach	Wald
891 (Teilfläche 3324 m ²)	Burk	Extensivgrünland
894 (Teilfläche 2550 m ²)	Burk	Extensivgrünland

Die Lage der jeweiligen Ausgleichsfläche und die Art der Ausgleichsmaßnahme sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Anstelle von Festsetzungen wird mit den Betroffenen ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abgeschlossen.

7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m Art. 91 Abs. 3 BayBO)

GD 7.1 Dachform : geneigtes Dach
Aneinander gebaute Gebäude sind bezüglich ihrer Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

KS 7.2 Kniestock max. 50 cm

DN 7.3 Dachneigung 20° ± 3°
Bei Garagen und Carport sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

↔ 7.4 Firstrichtung

7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,7 m unter/über natürlichen Gelände zulässig.

7.6 Dachaufbauten / Zwerchgiebel
Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge; der Abstand zum Ortgang muss > 1,50 m sein.

8. Immissionsschutz

ED 8.1 Schallschutzwand, Höhe mind. 2,50 m

8.2 Für die an den öffentlichen Spielplatz südlich angrenzenden Grundstücke sind für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/98 Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 aus 1987 einzubauen.

9. Sonstige Festsetzungen

ED 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

9.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Versorgungskabel und Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

●●●●● 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ED 9.4 öffentlicher Spielplatz

B. Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Die Anlage von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen. Die Anlage sollte pro 100 m² Dachfläche eine Größe von 2-3 m³ nicht unterschreiten.

202 bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B.

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Kniestock	Dachneigung

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen, auf eine ausreichende Höhenlage des Erdgeschoßes und der Kelleröffnungen zu achten, sowie Kellergeschoße wasserdicht auszuführen. Es können Pegelüberschreitungen für die lauteste Nachtstunde durch die Parkplatznutzung bei größeren Veranstaltungen im Sportheim bei den beiden nördlichen Baurechten auftreten. Für diese Baurechte wird die Orientierung der ruhebedürftigen Räume auf die dem Parkplatz abgewandte Seite empfohlen.

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

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. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 21.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 11.06.2007 in der Zeit vom 23.07.2007 bis 07.08.2007 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.07.2007 bis 07.08.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2008 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2008 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 09.02.2009 bis 10.03.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.02.2009 bis 10.03.2009 erneut beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 28.05.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 20 vom 25.09.2009 in Kraft.

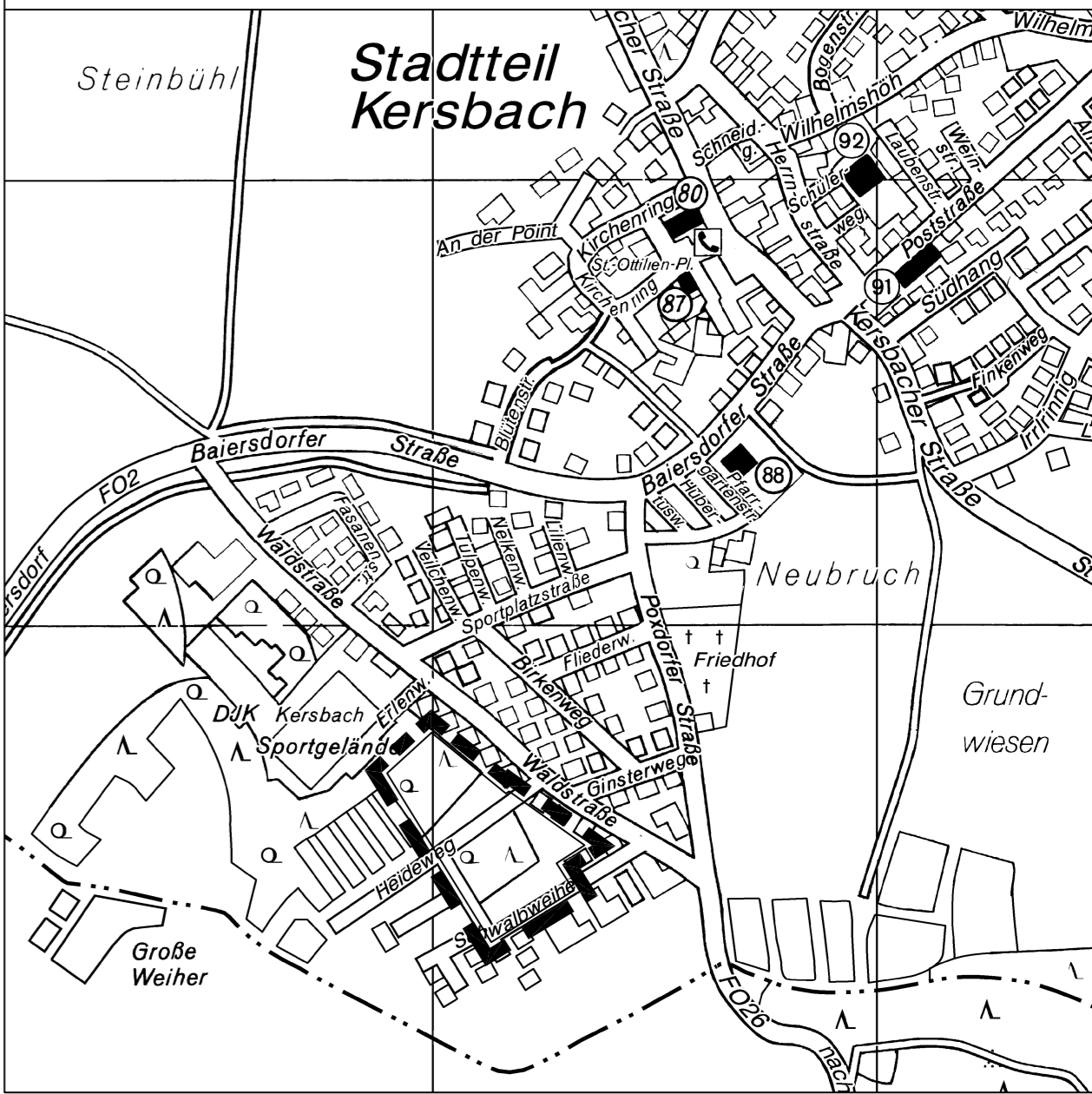
Forchheim, den Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 19.10.2009 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND GRÜN-
ORDNUNGSPLAN NR. 11/7-7
-NEUAUFSTELLUNG**

**STADTTEIL KERSBACH,
BEREICH HEIDEWEG / SCHWALBWEIHER**

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH
ohne Maßstab**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
KONZEPT	DWORSCHAK	BAUER		11.06.2007
ENTWURF	DWORSCHAK	BAUER		10.03.2008
	DWORSCHAK	BETZ		08.12.2008
	DWORSCHAK	BETZ		11.05.2009
BOCK, BAUDIREKTOR				