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)

GR max.120m² — 2.1 max. zul. Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
Bei der Berechnung der GR bleiben Terassen, Balkone, Überdachungen und Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen unberücksichtigt.

GRZ z.B. 0,35 — 2.2 zul. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
Geschossigkeit in Verbindung mit Dachneigung

II — Zwei Vollgeschosse zulässig mit einer Dachneigung ≤ 35°.

I +D mit DN 45°±3° — Ein Vollgeschoss zulässig und ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum mit einer DN von 45° ± 3°

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

E — 3.1 nur Einzelhäuser zulässig

ED — 3.2 Einzel u. Doppelhäuser zulässig

3.3 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.

GA — 3.4 Garagen und Carports nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Wandlänge an der Grundstücksgrenze max. 8 m

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

4.1 Verkehrsfläche
Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.
Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche bleibt der Fachplanung vorbehalten.

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Verkehrsbegleitgrün

4.5 Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Grünfläche

5.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

5.3 Bäume erhalten
Bei Abgang ist Ersatz (heimischer Obstbaum, Halb- oder Hochstamm) an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.

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

5.5 Sträucher zu erhalten, fachgerechter Rückschnitt zur zulässigen Zeit (nach BayNatSchG vom 01.10.-28.02.) gestattet.

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

SD — 6.1 Dachform : Satteldach
Aneinander gebaute Gebäude sind bezüglich ihrer Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
Bei Garagen und Carport sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

KS — 6.2 Kniestock max. 50 cm

6.3 Hauptfirstrichtung

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

6.5 Dachaufbauten
Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge; der Abstand zum Ortgang muss > 1,50 m sein. Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. 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.

270 — Höhenschichtlinie

612 — bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B.

Erklärung der Nutzungsschablone

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

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 29.09.1994 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 25.11.1994 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 12.09.1994 in der Zeit vom 05.12.1994 bis 19.12.1994 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.11.1994 in der Zeit vom 22.11.1994 bis 09.01.1995 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2006 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 22.05.2006 bis 22.06.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.05.2006 bis 12.06.2006 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 03.08.2006 den Bebauungsplann in der Fassung vom 17.07.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 23.07.2007 — Stadt Forchheim

.....

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der orts-üblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 11 vom 25.05.2007 in Kraft.

Forchheim, den 23.07.2007 — Stadt Forchheim

.....

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 23.07.2007 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

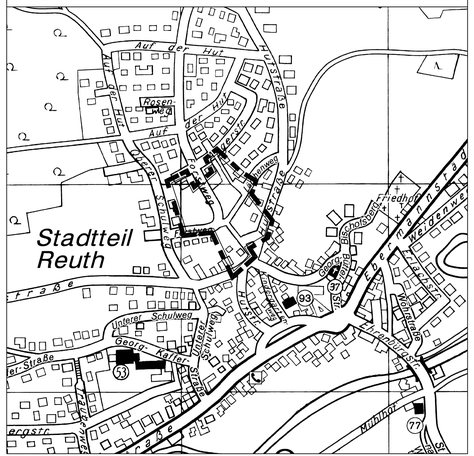
STADT FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/3.1

- ÄNDERUNG -

STADTTEIL REUTH,
GEBIET ZWISCHEN HUT-UND ANGERSTRASSE,
BEREICH FORSTWEG

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH — **ohne Maßstab**



FORCHHEIM, DEN
STADTBAUAMT

BOCK, BAUDIREKTOR

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
ENTWURF	DWORSCHAK	BETZ	13.03.2006
	DWORSCHAK	BETZ	17.07.2006