

Planungsrechtliche Voraussetzungen
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

Das BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

PlanzV 90
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588). Letzte berücksichtigte Änderung vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 633)

A. FESTSETZUNGEN, LEGENDE

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 nur Einzel und Doppelhaus zulässig
 - 3.3 Baugrenze
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
Eine Überschreitungen ist zulässig für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Windfang, Wintergarten, Treppenhaus, Terrassenüberdachung) bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Grundfläche von je 10 m².
 - 3.4 Hauptfistrichtung
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 5.1 Für Wohngrundstücke bis 400 m² ist ein Baum, über 400 m² sind 2 Bäume zu pflanzen.
- 6.0 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs. 3 BayBO)**
 - 6.1 Dachform: Satteldach
Doppelhaushälften sind bezüglich ihrer Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
 - 6.2 Dachneigung 23° ± 3°
- 7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 7.1 In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89) sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) einzubauen. Um eine Lüftung der Räume zu ermöglichen, ist eine schalldämmte Zwangsbelüftung vorzusehen.
 - 7.2 Wärmepumpen sind so auszuliegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtmismissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB(A) nicht überschreitet.

8.0 Garagen und Stellplätze

- 8.1 Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2 Für Garagen gilt die BayBO i.V. mit der Stellplatz- und Garagenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

9.0 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 9.3 vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 9.4 abzubrechende Gebäude

B. HINWEISE

- Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer

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).

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht oder ob Stauwasser vorhanden ist. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z.B. als wasserdichte Wanne) ausgebildet werden. Bei Stauwasser sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Bezüglich de Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich. die Möglichkeit einer Versickerung ist bauvorhabenbezogen zu prüfen. Siehe DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) DWA-Arbeitsblatt A117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) und DWA-Arbeitsblatt A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Erläuterung Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform/Dachneigung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 28.02.2013 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 15.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.02.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 29.04.2013 bis 15.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 17.04.2013 bis 15.05.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.07.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2013 bis 28.08.2013 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 26.09.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.09.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 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. 21 vom 11.10.2013 in Kraft.

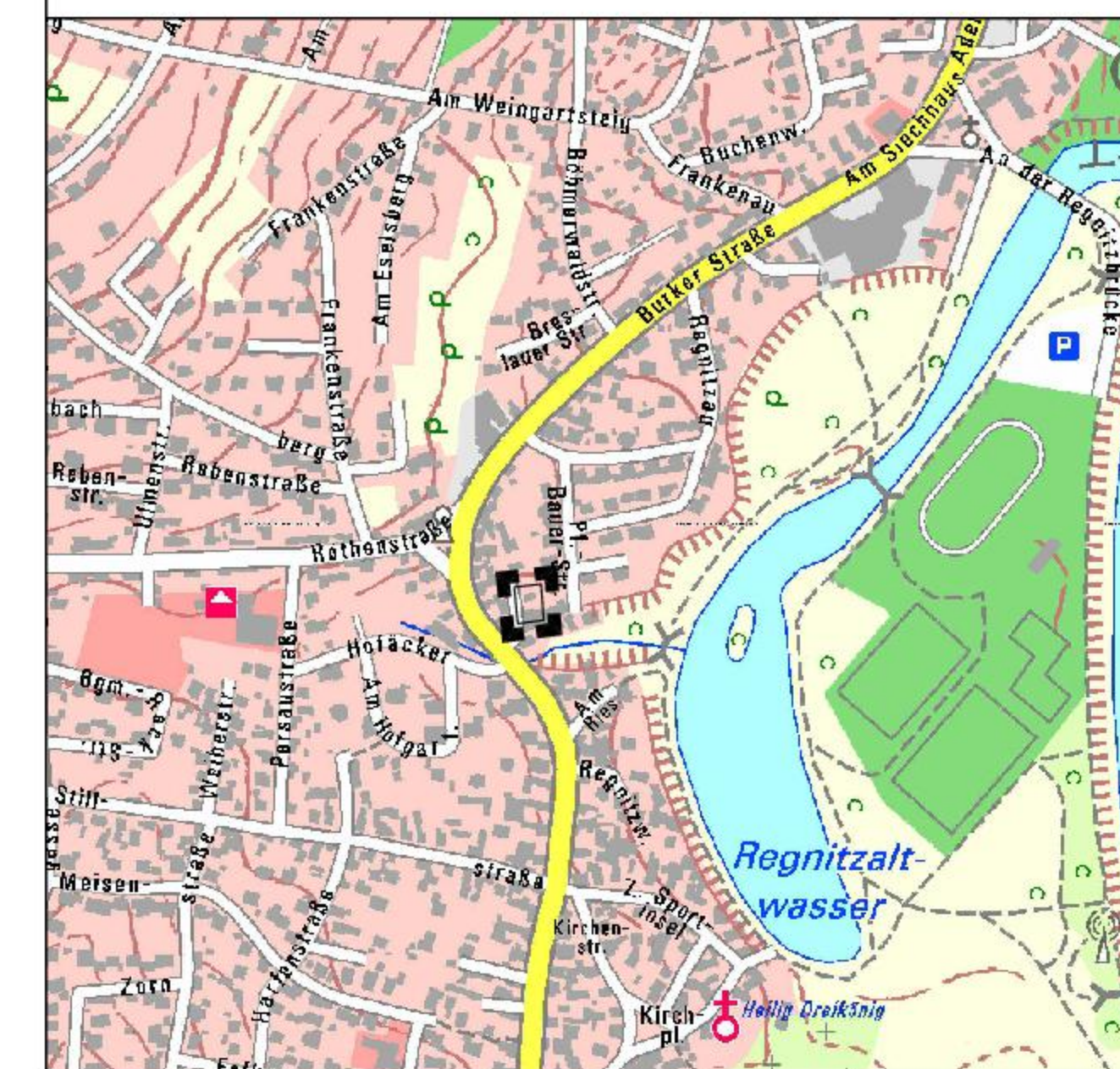
Forchheim, den Stadt Forchheim
.....
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

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

STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 7/2.1.1

Änderung gem. § 13 a BauGB
Forchheim - Burk,
Bereich zwischen Burker Straße und Pfarrer-Bauer-Straße, Flstnr. 46

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



FORCHHEIM STADTBAUAMT

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
	Zedler	Bauer	04.02.2013
VORENTWURF	C. Stumpf	Betz	08.04.2013
ENTWURF	C. Stumpf	Bauer	08.07.2013
	C. Stumpf	Bauer	16.09.2013
Zedler, Bauamtsleiter			