



A-A SCHEMATISCHER QUERSCHNITT



## FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

### 1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,35** Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)
- GFZ 0,7** Geschossflächenzahl (§20 Abs.2 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 Abs.1 BauNVO)
- SG** Staffelgeschoss, maximal 50% der Grundfläche
- WE** Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

**Wandhöhe** Traufseitige Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen maximal 6,0m, mit drei Geschossen maximal 8,50m an der jeweiligen Straßenseite in Höhe der Grundstücksmitte gemessen.

### 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- FD** Flachdach (§9 Abs.4 BauGB)
- SD** Satteldach, Dachaufbauten sind nicht zulässig (§9 Abs.4 BauGB)
- PD** Pultdach, Dachaufbauten sind nicht zulässig (§9 Abs.4 BauGB)
- Stellung der baulichen Anlage durch Hauptfirstrichtung zwingend

**Abgrabungen/ Aufschüttungen** Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0m sind als Ausnahme zulässig, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- P** Öffentliche Parkplätze
- Einfahrtsbereich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.
- An der Frankenstraße sind Carports / Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3,0m über der natürlichen Geländeoberfläche an den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

### 4. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

### 5. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 und 1a Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB, §§ 42 Abs.1, 43 Abs.8 BNatSchG)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen Baum
- Erhaltung Baum
- Sträucher

#### Interne Ausgleichsfläche

**Flächenumfang:** ca. 774m<sup>2</sup> (Teilflächen Flurstücke 343, 344, 349, Gemarkung Burk, Teilfläche)

**Ausgangszustand:** Flacher Hang mit Altgrasflur, Brennesselbestände, randlich ein alter Obstbaum (Kirsche), Kategorie II / unterer Wert

**Zielzustand:** Streuobstbestand

**Maßnahmen:** Pflanzung von 5 Obstbäumen (Hochstamm 3xv mDB, 200-250cm); Mahd der Wiesenfläche zunächst 2x jährlich nach dem 15. Juni und im Oktober auf die Dauer von 5 Jahren; anschließend Mahd 1x jährlich im Oktober; jeweils Abtransport des Mähgutes; Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

Der auf diesen Flächen vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, das Grünland ist extensiv zu nutzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes). Bauliche Anlagen und künstliche Befestigungen sind unzulässig.

#### Externe Ausgleichsfläche

**Flächenumfang:** Bei Umsetzung des internen Ausgleichs besteht ein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen von 1212qm. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt im Bereich einer Fläche des kommunalen Okokontos (Flurstück 480, Gemarkung Burk; Teilfläche Flächenumfang 1212qm; Abgrenzung siehe Lageplan im Anhang der Begründung).

**Zielzustand:** Streuobstbestand

**Maßnahmen:** Pflanzung von 12 Obstbäumen (Hochstamm, 3xv mDB, 200-250cm); Mahd der Wiesenfläche zunächst 2x jährlich nach dem 15. Juni und im Oktober auf die Dauer von 5 Jahren; anschließend Mahd 1x jährlich im Oktober; jeweils Abtransport des Mähgutes; Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

#### Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen und ihre detaillierte Auflistung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 Abs.1 BauGB.

#### Maßnahmen auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (§§ 42 Abs.1 und Abs.5, 43 Abs.8 BNatSchG)

**Vermeidungsmaßnahme 1:** Erhaltung eines Grünstreifens am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Erhaltung der wertvollen Altbaumbestände (Weiden und Obstbäume) mit ergänzenden Obstbaumpflanzungen als Fortpflanzungshabitat und Ruhestätte für europäisch geschützte Vogelarten.

**Vermeidungsmaßnahme 2:** Erhaltung des in der Baumschutzverordnung und in der Biotopkartierung der Stadt Forchheim verzeichneten Gehölzbestands am Südrand des Geltungsbereichs als Fortpflanzungshabitat und Ruhestätte für europäisch geschützte Vogelarten und der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Schutz stehenden Fledermausarten.

**Vermeidungsmaßnahme 3:** Gehölzfernung bzw. Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Schutzzeiten für in Bäumen überwinternde Fledermausarten. Dies betrifft die Zeit von Ende Oktober bis Mitte Juli. Von August bis Ende Oktober kann diese Tätigkeit erfolgen.

**CEF-Maßnahme:** Verhängung von speziellen Fledermauskästen, fünf Kästen (4 Rundkästen und ein Flachkasten) im Plangebiet. Sicherstellung einer Pflege der Kästen auf mindestens 10 Jahre. Das ordnungsgemäße Verhängen der Kästen ist sicherzustellen.

#### Erhalt bestehender Gehölze und Einzelbäume

Das am Südrand des Geltungsbereichs bestehende Gehölz ist in der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim gelistet (Nr. 76/17.53) und wird erhalten. Der im Plan gekennzeichnete Einzelbaum (ein alter Kirschbaum) am Ostrand des Geltungsbereichs wird erhalten. Bäume und Gehölze werden durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt.

#### Pflanzgebot für Bäume

Zur gründerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein bis mittelkroniger Baum je Parzelle zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes).

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze in der Erschließungsstraße besteht ein Pflanzgebot mit Standortbindung für 3 mittelkronige und einen großkronigen Laubbaum mit Baumscheiben (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes).

Am Südrand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, deren Zugänge mit jeweils einem großkronigen Laubbaum markiert werden. (siehe Pflanzen-Artenliste im Anhang des Begründungstextes)

Mindestqualität für klein bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.  
Mindestqualität für großkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20cm

#### Begrenzung Regenwasserabfluss

Stellplätze und private Erschließungszonen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen o.ä. herzustellen.

#### Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer krautreichen Saatmischung (Regelsaatmischung RSM 7.1.2) einzusäen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

## HINWEISE

### 1. DARSTELLUNG DES BESTANDES:

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- z.B. 351/4 Flurstücknummer
- Vorhandene Böschung
- Vorhandenes Gebäude

### 2. WEITERE PLANZEICHEN:

Vorschlag einer Grundstücksteilung

Nutzungsschablonen:

Plangebiet Typ <b>A/B</b>	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

### 3. SCHUTZ DES OBERBODENS

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahme anfallende Mutterboden ist gemäß §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

### 4. GRUNDWASSER UND VERSICKERUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK

Das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser, sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Aufgrund der vorhandenen Verwitterungsböden aus Feuerstein ist u.U. mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Dies sollte vor Baubeginn durch entsprechende Bodenuntersuchungen geprüft werden. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Rigolen o.ä.) zu errichten. Ferner gilt die Verordnung zur Versickerung von Oberflächenwasser.

### 5. EMPFEHLUNG FÜR REGENWASSERZISTERNEN

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von mind. 3m<sup>3</sup> empfohlen. Der Überlauf ist an das öffentlich Kanalsystem anzuschließen oder, soweit möglich, zur Versickerung zu bringen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 (technische Regeln für die Trinkwasserinstallation) zu beachten.

### 6. BEBAUUNG UND ERSCHLIESZUNG

In den hangseitigen Wandbereichen entlang der Frankenstraße wird empfohlen, dass zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser keine Kellerschächte, Lichtschächte o.ä. sowie Wanddringungen niedriger als 1,10m über Geländeoberfläche vorgesehen werden. Die Verlängerung der Straße "Am Eselsberg" muss zur Sicherstellung des freien Gefälles der Freispiegelleitung auf mind. 275,00 m über NN liegen.

### 7. BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung in den öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen (entsprechend der Veröffentl. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen / siehe auch Pflanzen- Artenliste im Anhang der Begründung).

### 8. ENERGIE

Zur Einsparung von Energie und zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Gebäude so zu planen und auszuführen, dass der Gesamtenergiebedarf möglichst niedrig ist. Die Anwendung des Standards für Niedrigenergiehäuser wird empfohlen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom .....18.12.2008..... die Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans (Änderung) 7/2-7, Forchheim-Burk, Bereich zwischen Frankenstraße und Böhmerwaldstraße, Am Eselsberg, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....17.07.2009.....ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....15.06.2009..... hat in der Zeit vom .....07.07.2009..... bis .....10.08.2009..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....15.06.2009..... hat in der Zeit vom .....07.07.2009..... bis .....10.08.2009..... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom .....12.10.2009..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....02.11.2009..... bis .....02.12.2009..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom .....12.10.2009..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....02.11.2009..... bis .....02.12.2009..... öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom .....28.01.2010..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....11.01.2010..... als Satzung beschlossen.

Forchheim, den..... Stadt Forchheim

.....  
Franz Stumpf  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....05.03.2010..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Forchheim, den..... Stadt Forchheim

.....  
Franz Stumpf  
Oberbürgermeister

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

## Bebauungsplan und Grünordnungsplan (Änderung) 7/2-7, Forchheim-Burk

Bereich zwischen Frankenstraße und Böhmerwaldstraße, Am Eselsberg

Auftraggeber:



Stadt Forchheim

Stadtbaumeister  
Birkenfelder Straße 2 - 4  
91301 Forchheim

Auftragnehmer:



plan&werk

Franz Ullrich,  
Regierungsbaumeister  
Architekt, Stadtplaner  
Wilhelmsplatz 3  
96047 Bamberg

Herbert Studtucker  
Landschaftsarchitekt  
Sperberweg 3  
91056 Erlangen

Plangebiet: Stadt Forchheim, Stadtteil Burk  
gezeichnet: me  
Datum: 11.01.2010  
Stand der Kartengrundlage: 2008

Maßstab: 1:1000

