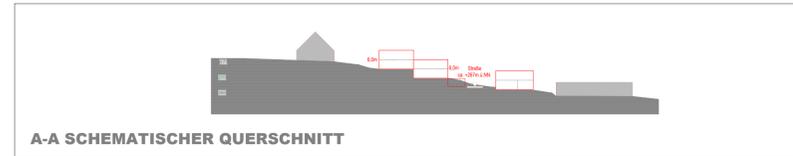


**Planungsrechtliche Voraussetzungen**  
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- die BauNV 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.
- die PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007  
Letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 Satz 1 Nr. 7 geänd. (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "7/2-8, Bereich nördlich der Röthenstraße" treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7/2 vom 03.05.1968 außer Kraft.



**FESTSETZUNGEN**

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

GR	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
	Grundfläche (§19 Abs.2 BauNVO)	
	Bereich A	110 m²
	Bereich B	220 m²
	Bereich C	140 m²
	Bereich D	140 m²

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
4. Terrassen und Balkone

nicht mitzurechnen.

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 Abs.1 BauNVO)
WE	Pro Wohngebäude im Bereich B sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Wandhöhe Bereich B	Stirnseitige Wandhöhe im Osten und Westen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile maximal 6,0m, in Höhe der Grundstücksmitte gemessen. Umwehrungen (z.B. Attika) sind unabhängig davon bis zu einer zusätzlichen Höhe von 90cm zulässig. (Siehe schematischer Querschnitt)
Wandhöhe Bereiche A,C,D	Traufseitige Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche oder der zulässigen Aufschüttung bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile maximal 6,0m in Höhe der Wandmitte gemessen. Umwehrungen (z.B. Attika) sind unabhängig davon bis zu einer zusätzlichen Höhe von 90cm zulässig.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes und der Art der Nutzung (§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

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

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FD	Flachdach, Dachterrassen sind in Bereich C unter Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO zulässig. (§9 Abs.4 BauGB)
SD	Satteldach, Dachaufbauten sind nicht zulässig (§9 Abs.4 BauGB)
PD	Pultdach, Dachaufbauten sind nicht zulässig. Neigung in Ost-West-Richtung über max. 40% der Grundfläche einer Wohneinheit (§9 Abs.4 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlage durch Hauptfirstrichtung zwingend
	Baugrenze Überschreitungen der Baugrenzen sind für Terrassen bis 10m², für Windfang, Treppenhäuserweiterungen und Überdachungen bis 5m² ausnahmsweise zulässig.
	Baulinie bei Errichtung des eingeschossigen Gebäudeteils unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften der BayBO

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 können als Ausnahme zugelassen werden, 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 mit Straßenbegleitgrün
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Gehweg

P	Öffentliche Parkplätze
	Fläche für Garagen, Carports, außerdem innerhalb der Baugrenze zulässig
	Südlich der Privatstraße und östlich der Nord-Süd-Straße sind Carports / Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3,0m über der natürlichen Geländeoberfläche an den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
	Einfahrtsbereich für Garagen und Carports
gr/fr	Geh- Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und zur öffentlichen Durchwegung sowie der Versorgungsträger. Diese Flächen sind von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten. (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

**4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**  
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.4 BauGB)

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Versorgungskabel- und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**5. GRÜNFLÄCHEN**  
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche / Parkanlage (Maßnahmen Siehe Begründung 3.5.1)
--	--

**6. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§9 Abs.1 und 1a Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB, § 44 Abs.1 I v.m. Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs.7 BNatSchG)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen Siehe Begründung 3.5.4)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen	mittelkroniger Baum
	Mindestqualität für klein- bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18cm mit Drahtballierung (Artenliste Siehe Anhang)
Begründung)	
Anpflanzen	großkroniger Baum
	Mindestqualität für großkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20cm mit Drahtballierung (Artenliste Siehe Anhang)

Präzisierung für Bäume  
Zur grünordnerischen 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).

Erhaltung	Baum
	Erhalt bestehender Gehölze und Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Bäume und Gehölze sind durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Bei abgängigen Gehölzen sind gleichwertige Nachpflanzungen in Abstimmung mit einem Fachbetrieb erforderlich.

**Artenschutz**

Im Plangebiet sind 10 Fledermauskästen und 10 Vogelnistkästen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in den öffentlichen Grünflächen anzubringen. (Siehe Begründung 3.6)

**Begrenzung Regenwasserabfluss**

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

**7. LÄRMSCHUTZ**

	Gebäudefläche mit Schallschutzvorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
--	---

An diesen Gebäudeseiten sind Schlaf- und Aufenthaltsräume nur mit baulichen Maßnahmen zum Schallschutz zulässig. Außenbauteile der im Plan markierten schutzbedürftigen Bereiche sind nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/99 auszuführen. Dies bedeutet den Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 nach DIN-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 bzw. die Dimensionierung der Außenbauteile mit einem Gesamtschalldämmmaß von R'w ≥ 55dB.

**HINWEISE**

**1. DARSTELLUNG DES BESTANDES:**

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

**2. WEITERE PLANZEICHEN:**

	Vorschlag einer Grundstücksteilung
--	------------------------------------

**Nutzungsschablone:**

Plangebiet Typ A/B/C/D	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche GR	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 Verwitterung 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 Feuerletten ist u.U. mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Dies sollte vor Baubeginn durch entsprechende Bodenuntersuchungen geprüft werden.

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. 3m³ 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**

Es wird empfohlen bei einer Bebauung des Geländes eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen. Die Bauwerke sind gegen eventuell auftretendes Schichten- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. wasserdichte Wannen).

**7. BEPFLANZUNG**

Die Bepflanzung in den öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen (entsprechend der Veröffentlich. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gem. Bekanntmachung des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 / 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.

Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachmittlungsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB(A) nicht überschreitet.

**9. ALTLASTEN**

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

**10. DENKMALSCHUTZ**

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mermelsdorf, Tel. 0951 / 4095-0 Fax 0951 / 4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DStmG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DStmG).

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

**11. REGELWERKE / NORMEN**

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtbauamt der Stadt Forchheim, Birkenfelderstraße 4, 91301 Forchheim zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 29.03.2012 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 13.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.03.2012 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 in der Zeit vom 04.04.2012 bis 23.05.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2012 bis 23.05.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.06.2012 wurde erneut mit der Begründung gem. § 13a Abs.2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 30.07.2012 bis 14.8.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 03.08.2012 bis 21.08.2012 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 27.09.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.09.2012, gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 24.10.2012

Stad 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. 22 vom 26.10.2012 in Kraft.

Forchheim, den .....

Stad Forchheim

Franz Stumpf  
Oberbürgermeister

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



**Stadt Forchheim**

**Bebauungsplan und Grünordnungsplan 7/2 - 8 (Änderung) gem. §13a BauGB Forchheim-Burk**  
**Bereich nördlich der Röthenstraße, zwischen der Böhmerwaldstraße und Am Eselsberg, Eselsberg II**

Stadt Forchheim  
Stadtbauamt  
Birkenfelderstraße 4  
91301 Forchheim



plan&werk  
Büro für Städtebau und Architektur  
Schillerplatz 10  
96047 Bamberg  
Tel 0951 20 850 840  
Fax 0951 20 850 849  
info@planundwerk-bsa.de



Maßstab 1 : 1000  
10.09.2012