

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die PlanzV 99 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 639)

A. Festsetzungen, Legende

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- SO** Sondergebiet, "Seniorenwohnen mit Pflege" nach § 11(2) BauNVO
- z.B. GRZ 0,6 Zulässige Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- z.B. GFZ 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 20 BauNVO
- +D Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist zulässig
- SD bzw. FD Dachform: Satteldach bzw. Flachdach
- DN 35° - 45° Dachneigung 35° - 45°
 - o offene Bauweise, § 22 (1) BauNVO
 - a abweichende Bauweise; innerhalb der Baugrenzen sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20
- Anpflanzen einer Hecke, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
- Bindung für den Erhalt von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b
- Lärmschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen; Trafostation Stadtwerke, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Fläche für Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO

B. Nachrichtliche Übernahme

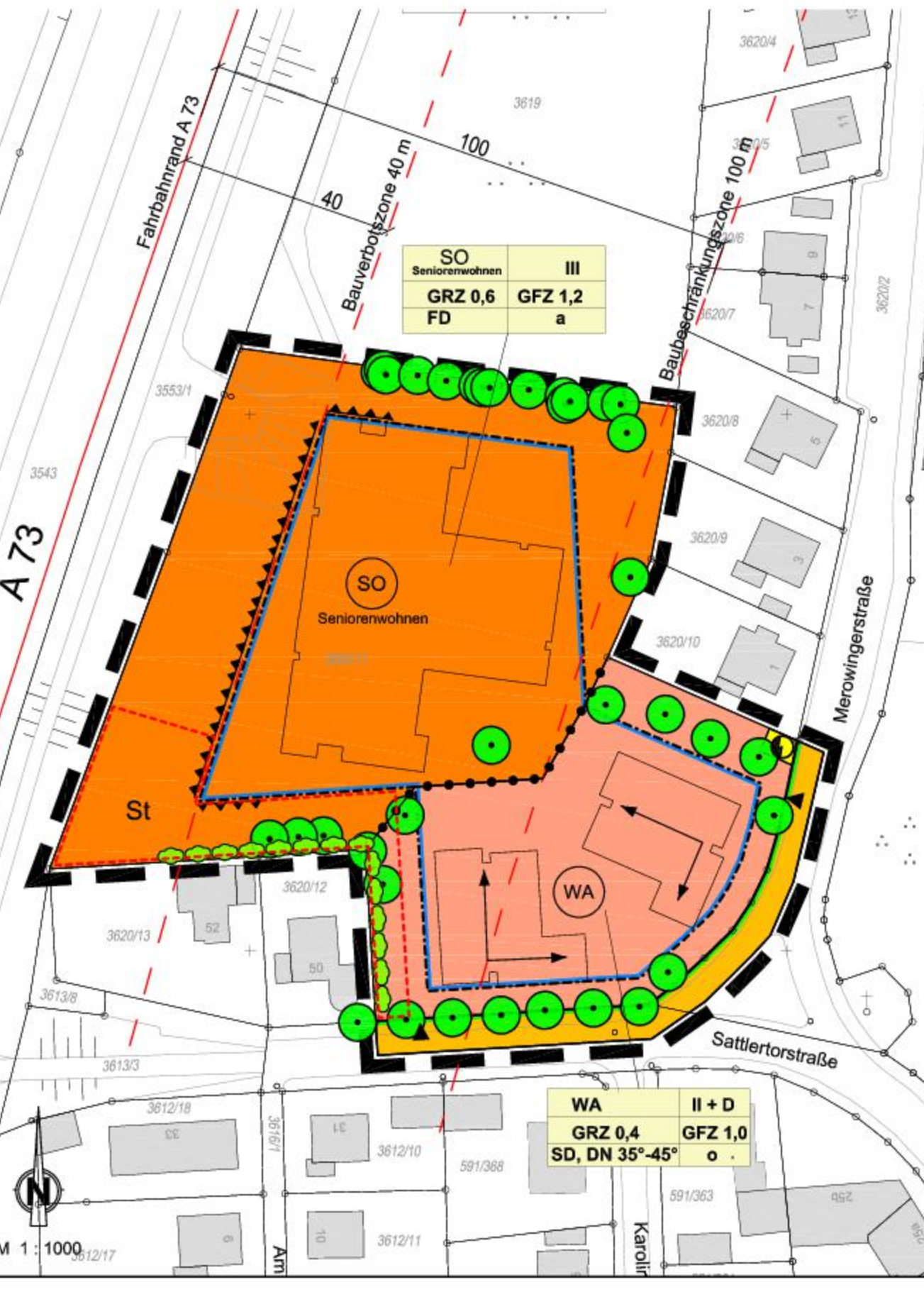
Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 9 FStrG und BayStWG)

C. HINWEISE

- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer

Erläuterung Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Handwerksbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Sondergebiet "Seniorenwohnen mit Pflege" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**
 Im Sondergebiet sind nur Gebäude für Seniorenwohnen sowie die Begleitung, Betreuung und Pflege von demenzkranken bzw. hilfsbedürftigen Menschen. (Räume für Wohngemeinschaften mit Pflegeplätzen mit den jeweiligen Zubehör- und Funktionsräumen) sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (wie z.B. Funktionsräume, Hausmeister und Haustechnik, Küche, Sozial- und Verwaltungsräume, Beratungsräume, Wäscherei, Andachtsraum, Gymnastikraum, Cafe u. ä.) zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Im Sondergebiet wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 und die Grundflächenzahl auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl auf 1,0 und die Grundflächenzahl auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt im Sondergebiet III, im Allgemeinen Wohngebiet II+D.
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise; Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze kenntlich gemacht. Untergeordnete Bauteile z.B. Überdachungen, Treppenhäuser sind bei einer Grundfläche von bis 10m² maximal und einer maximalen Tiefe von 1,50m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Im Bereich der Bauverbotszone der A 73 ist die Erlaubnis der Autobahndirektion einzuholen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Stellplätze, Zu- und Abfahrten die einen versickerungsfähigen Aufbau haben werden nur zu 50 % in die Grundflächenzahl einbezogen.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Die Zu- und Abfahrten sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig. Ausnahmsweise kann außerhalb dieser Stellen eine Zu- und Abfahrt für Rettungsfahrzeuge angelegt werden.
- 5. Baugestaltung**
 Als Dachform wird im Sondergebiet Flachdach, im Allgemeinen Wohngebiet Satteldach mit Angabe der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- 6. Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
 Es sind die Bauverbots- (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) zu beachten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überbauung oder Überdachung der Stellplätze sowie die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist allgemein nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone ist mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers eine Bebauung möglich.
- 7. Immissionsschutz**
 Für die im Bebauungsplan mit Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereiche gilt, dass das Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R_{w,ext} \geq 45dB$ betragen muß. Für alle Bereiche des Bebauungsplanes gilt, dass Aufenthaltsräume mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung zu versehen sind. Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze sind so anzulegen (z.B. Lärmschutzwand, Beschränkung der Nutzungsdauer, o.ä.), dass von ihnen keine Lärmbelastung für die angrenzende Wohnnutzung ausgeht. Der Nachweis dazu ist in einem Gutachten zu belegen.
- 8. Einfriedungen**
 Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten und sind mit Laubgehölzhecken einzuzäunen (Artenliste s. Begründung). Bei der Einzäunung ist wegen der Durchgängigkeit für Tiere ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten. Ein Zaunsockel oder Mauern sind unzulässig.
- 9. Stellplätze**
 Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Aufbau und wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 10. Grünordnerische Festsetzungen**
 Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und mit einer Pflanzscheibe von mindestens 6 m² zu sichern. Diese sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Im südwestlichen Planbereich ist als Abgrenzung zwischen den Nachbargrundstücken und der Stellplatzfläche eine Hecke zu pflanzen. Bei der Artenauswahl und Qualität für Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird auf die Artenliste in der Begründung verwiesen. Neupflanzungen müssen mindestens zur Hälfte aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen bestehen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Bei der Planung der Freiflächen und Wegeführungen ist die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Mülltonnenstandorte sind mit einer Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen einzuzäunen. Bei geringem Platzangebot und entsprechenden Rankhilfen ist auch eine Eingrünung mit Klettergehölzen möglich.
- 11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**

11.1 Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan wird nachstehendes Flurstück dem Bebauungsplan zugeordnet:
 Teilfläche von 4000 m² aus Flurstücksnummer 491, Gemarkung Kersbach.
 Aktuelle Nutzung: Grünland, Einstufung Kategorie II
 Entwicklungsziel: Wald, Einstufung Kategorie III
 Die Fertigstellungspflege wird für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn festgesetzt.
 Detaillierte Angaben zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind der Begründung zu entnehmen.

Ausgleichsbebauungsplan, Flstnr. 491, Gemarkung Kersbach



- 11.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- 11.2.1 Eine Baumfällung bzw. der Gebäudeabriss darf zum Schutz der europäischen Vogelarten bzw. der Fledermäuse nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober eines Jahres erfolgen. Sollte die Baumfällung während der Winterruhe der Fledermäuse erforderlich sein, so ist ein Fledermaus-sachverständiger hinzu zu ziehen.
- 11.2.2 Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Artenschutzes sind erforderlich (CEF-Maßnahmen).
- CEF 1: Ersatzpflanzungen bei Verlust einzelner Bäume als Fortpflanzungs habitat und Ruhestätte für Fledermäuse und europäisch geschützte Vogelarten (siehe auch Pkt. 10).
- CEF 2: Verhängen von speziellen Fledermauskästen. Fünf Kästen (3 Rundkästen; Schwelger, ein Wochenstubenkasten; Hasselfeldt und ein Flachkasten) sind im verbleibenden bzw. neu angelegten Baumbestand zu installieren. Die Kästen sind ordnungsgemäß anzubringen und mindestens 10 Jahre zu pflegen (siehe Begründung).

Textliche Hinweise
 Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Insekten mit Natriumhochdrucklampen mit gelbrotem Farbspektrum auszuführen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, 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).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser und die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser sind dementsprechende Erlaubnisse erforderlich. Vor Baubeginn sollte daher durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserdichte Wannen) ausgebildet werden. Auf die Aussagen im Bodengutachten wird verwiesen.

Bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich.

Für die Betriebszeiten der baulichen Anlagen wird auf das Lärmgutachten in der Begründung verwiesen. Abweichungen von den dort genannten Betriebszeiten sind nur mit einer erneuten schallschutztechnischen Berechnung möglich.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 01.10.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 29.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Fassung vom 11.04.2011 in der Zeit vom 02.05.2011 bis 16.05.2011 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.04.2011 bis 27.05.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.07.2011 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 16.09.2011 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 27.10.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.10.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 10.11.2011 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. 11 vom 25.05.2012 in Kraft.

Forchheim, den Stadt Forchheim

.....
 Franz Stumpf
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 09.10.2012 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
 BEBAUUNGS- UND
 GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/2-1.6
 - ÄNDERUNG -**

Forchheim Mitte, Gebiet zwischen Sattlertorstraße und A 73, hier Teilbereich ehem. Kindergarten Sattlertor

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	Malik	Bauer	11.04.2011
ENTWURF	Malik	Bauer	11.07.2011
	Malik	Bauer	10.10.2011

Zedler, Bauamtsleiter