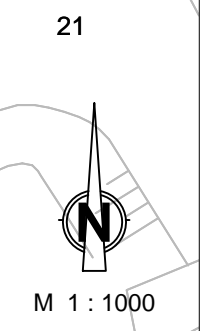


- Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- Für diesen Bebauungsplan sind gültig:
- das BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
 - die BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die PlanzV 90: 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. 630)

A. FESTSETZUNGEN, LEGENDE

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der GRZ werden die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten zu 50 % berücksichtigt, sofern sie mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt sind.
- 2.2 GRZ 0,4
- 2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 z.B. II
- 2.5 Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist zulässig
- 2.6 WH_{max} 7,00 m
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 es gilt die offene Bauweise
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Windfang, Wintergarten, Kellerersatzraum) sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Grundfläche von je 10 m² zulässig, sofern diese die Abstandsflächen nach BayBO einhalten.
- 3.4 Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. U. 25 BauGB)**
- 5.1 Pflanzbindung für zu erhaltende Bäume und Gehölze
Sträucher und Gehölze sind zu erhalten, fachgerechter Rückschnitt ist zur zulässigen Zeit (nach BayNatSchG vom 01.10.-28.02.) gestattet. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 5.2 Pflanzgebot für Bäume:
je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche (incl. notwendiger Stellplatzflächen) sind mind. 1 Baum (heimische Laub- oder Obstbäume) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 6.0 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/98 der im Plan markierten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.
- 6.2 Schallschutzwand 2 m hoch



- 7.0 Auffüllungen, Abgrabungen**
- 7.1 Die südl. der Merowingerstraße gelegenen und von dieser erschlossenen Grundstücke sind bis auf Höhe dieser Straße aufzufüllen.
Die von der Basteistraße aus erschlossenen Grundstücke sind bis auf deren Höhe aufzufüllen. Bereiche ohne Auffüllungen (siehe Nr. 7.2) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Abgrabungen sind unzulässig.
- 7.2 Fläche ohne Auffüllungen
- 8.0 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**
- 8.1 Dachgestaltung
Aneinander gebaute Häuser müssen mit gleicher Dachform und Dachneigung ausgebildet werden. Für freistehende Garagen und Carports sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig, aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.
- 8.2 SD
- 8.3 DN 38° ± 3°
- 8.4 Dachaufbauten
Zulässig sind Gauen mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebüdes, der Abstand vom Ortsgang muß ≥ 1,50 m sein. Gauen sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies je Dachfläche.
- 8.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten.
Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9.0 Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- B. HINWEISE**
- Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen bei Nebengebäuden und Garagen (Carports)
- Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer
- z.B. 2374
- 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 Memmendorf, 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 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Vor Baubeginn sollte daher durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserdichte Wannen) ausgebildet werden."

Erläuterung Nutzungsschablone:

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 01.10.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 15.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.09.2010 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 25.10.2010 bis 26.11.2010 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 21.10.2010 bis 26.11.2010 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 21.12.201 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.12.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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

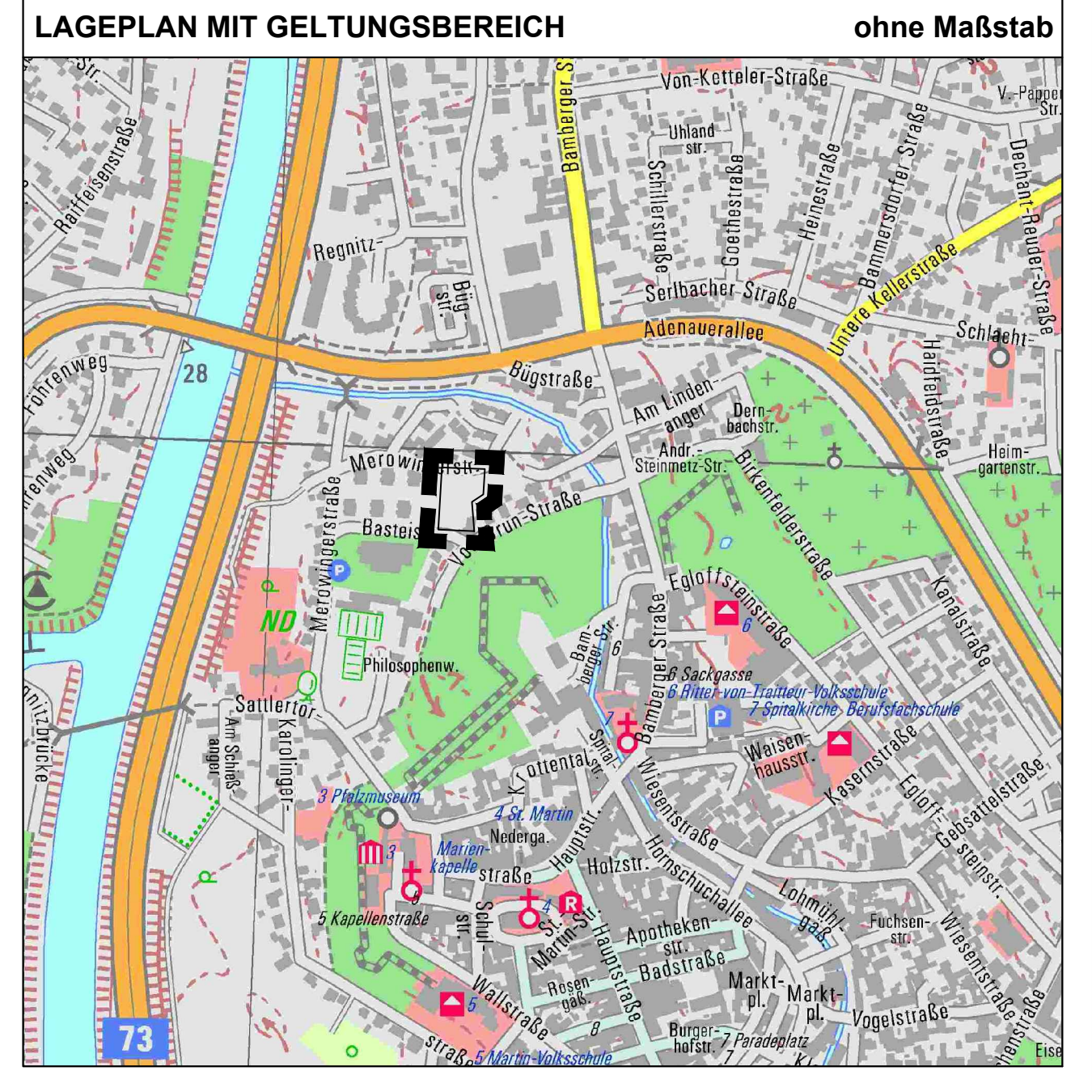
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr.1/2 vom 21.01.2011 in Kraft.

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

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 21.02.2011 über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/2-1.7
- ÄNDERUNG -**

**STADTEIL FORCHHEIM - MITTE,
GEBIET ZWISCHEN MEROWINGER- UND BASTEISTRASSE,
TEILFLÄCHE EHEMALIGER BAUHOFF BARTHELMANN**



FORCHHEIM STADTBAUAMT	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
	Dworschak	Bauer	13.09.2010
	Dworschak	Bauer	21.12.2010
Zedler, Bauamtsleiter			