

**Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. 4/2-3.1.1
(Änderung)**

Forchheim Ost

Bereich nördlich der Bergstraße,
Flstnr. 2052, 2053 und 2054/1



SATZUNG

Begründung

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
2	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3	Ziele der Planung	5
4	Rahmenbedingungen der Planung	5
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.2	Plangebiet	5
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild	5
4.2.3	Erschließung.....	5
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	5
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6
5.4	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.5	Höhe der baulichen Anlagen	6
5.6	Bauweise.....	6
5.7	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.8	Abstandsflächen.....	7
5.9	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	7
5.10	Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	7
5.11	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	8
5.12	Dächer, Dachaufbauten.....	8
5.13	Einfriedungen	8
5.14	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
6	Festsetzungen des grünordnungsplanes	9
6.1	Erhalt von Bäumen.....	9

6.2	Anpflanzen von Bäumen	9
6.3	Dachbegrünung.....	9
7	Örtliche Vorschriften.....	9
8	Flächenangaben	9
9	Hinweise.....	10
9.1	Bodenschutz / Altlasten	10
9.2	Bodendenkmalschutz	10
9.3	Randeinfassungen von Straßen	10
9.4	Zufahrt.....	10
9.5	Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe.....	10
9.6	Leitungsverlegung	10
9.7	Baumfällungen	11

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 (PLUA 19.04.2016) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4/2-3.1.1 (Änderung), Bereich nördlich der Bergstraße, beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flstnr. 2052, 2053 und 2054/1 in der Gemarkung Forchheim.

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.05.2017 - 19.05.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.05.2019 – 07.06.2019 durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrierender Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Anlass der Planung war der Antrag des Eigentümers der Flurnummern 2052 und 2053 auf Neuordnung seiner Baurechte.

Der derzeit wirksame Bebauungsplan Nr. 4/2-3.1 von 1964 angrenzend an die Bergstraße sieht ein Wohngebiet mit mehreren Einzelbaurechten und Garagenbaurechten vor. Im Bereich des neuen Geltungsbereichs befinden sich derzeit zwei Baurechte mit insgesamt ca. 950 qm. Die Geschossigkeit ist bisher mit I + D bzw. II Wohnschichten, die Geschossflächenzahl mit 0,20 festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 4/2-3.1.1 für die Grundstücke Fl. Nr. 2052, 2053 und 2054/1, Gemarkung Forchheim Ost, eine geeignete Maßnahme um im Rahmen der Innenentwicklung, die Fläche zu reaktivieren und nach zu verdichten.

3 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen 2-geschossigen Baubestand im WA 1 zu sichern.

Planungsziel im WA 2 ist die städtebauliche Neuordnung und die maßvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Baurechte, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung. Die Planung soll sich an der benachbarten Bebauung orientieren und sich in die Umgebung einfügen.

Die Erschließung erfolgt über die Bergstraße und innerhalb des Geltungsbereichs über einen Privatweg zu den einzelnen Baurechten.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim beachtet.

Die bauliche Nutzung ist gemäß den städtebaulichen Zielaussagen des FNP als Reines Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, wird der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in Forchheim Ost nördlich der Bergstraße und ist geprägt von großzügiger Bebauung mit zum Teil sehr großen Grundstücken. Auch das Umfeld des Änderungsbereiches besteht im Wesentlichen aus einer aufgelockerten Wohnbebauung mit großzügigen Zwischenräumen.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes besteht aus einer Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

4.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden über die Bergstraße an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Die Flurnummern 2052 und 2053 werden über einen Privatweg erschlossen.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Bestandsgebäude. Das Gebäude der Flurstücksnummer 2054/1 wird durch Baurecht gesichert. Das Gebäude der Flurnummer 2052 wird überplant und neu geordnet.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücksnummern 2054/1, 2053 und 2052 sind im Privatbesitz.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Gemarkung Forchheim Ost die Fl. Nr. 2054/1, 2053 und 2052, sowie Teile der Verkehrsflächen der Bergstraße, da diese als Haupteinfahrt dient.

Der Geltungsbereich umfasst mit seinen 6.175 qm die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke erforderlich sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Im Sinne einer Aktivierung von innerstädtischen Flächen ist diese Art der baulichen Nutzung vertretbar, zumal die Nachfrage nach Wohnungen in Forchheim anhält.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie den Charakter des Wohngebiets in diesem Bereich verfälschen würden und mit dem Bestand der Nachbarbebauung nicht verträglich erscheinen.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA 2 auf maximal 4 festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Nachbarbebauung der Umgebung. Die Baurechte werden mit einer Grundfläche von 15 m auf 15 m und zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Das dritte Geschoss des WA2 wird als Staffelgeschoss festgelegt. Die unterschiedliche Geschossigkeit innerhalb eines Baufelds, soll den Gebäudekubus auflockern und eine angenehme Eingliederung ins Umfeld schaffen.

5.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (max. Firsthöhe bzw. Oberkante) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO als Höchstmaß in Bezug auf die Firsthöhe bzw. Oberkante in Meter über natürlichem Gelände festgesetzt und ist den textlichen Festsetzungen und Planzeichen zu entnehmen.

5.6 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt, nur Einzelhäuser sind zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung von fünf Einzelhäusern vorgesehen.

5.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Balkone und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen und Treppenhäuser dürfen die Baugrenze in Summe bis zu einer Fläche von 30 qm überschreiten.

Die GRZ wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO dem Baugebiet (WA) entsprechend mit 0,4 festgesetzt, sofern sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossezahlen in Verbindung mit den Grundstücksgößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

5.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art.6 BayBO sind generell anzuwenden, es sei denn, dass sich durch festgesetzte Baugrenzen hiervon abweichende Abstandsflächen ergeben. Die Tiefe der Abstandsflächen darf ein Mindestmaß von 3,00 m nicht unterschreiten.

Bezugshöhe der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

5.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Standorte für Carports und Garagen werden § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 21a BauNVO entsprechend festgelegt, um privaten Freiraum und Grünraum zu gewährleisten. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen allgemein zulässig. Es wird empfohlen, Stellplätze und deren Zufahrten als Beitrag zur Erhaltung der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig, z.B. durch Rasengittersteine, herzustellen.

5.10 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Erschließung

Zur Definition und Sicherung der bestehenden Zufahrt zu diesen Grundstücken werden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt durch Planzeichen festgesetzt.

In diesen Bereichen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung zusätzlich entstehenden Gebäude sind privatrechtlich mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der geschützten Lage, fernab von Durchgangsstraßen, ist davon auszugehen, dass die Werte der DIN 18005 für eine Wohnbebauung (WA) eingehalten werden, somit wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohngebäude) festgesetzt sind oder der Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

5.12 Dächer, Dachaufbauten

In WA1 wird keine Dachform festgesetzt.

Im WA2 wird die Dachform als Flachdach im Bereich von zwei Vollgeschossen und Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer max. Dachneigung von 11° im Bereich von drei Vollgeschossen festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss (II) soll als Dachterrasse für das Staffelgeschoss (III) dienen.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, die zur Gewinnung von Sonnenenergie dienen, zulässig, wenn diese 1,50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Bei flachgeneigten Satteldächern sind Solar- oder Photovoltaikanlagen als dachbündige Dachaufbauten allgemein zulässig.

5.13 Einfriedungen

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Zwischen Unterkante Zaun und Erdboden ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

5.14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwen-

dig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

6 FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

6.1 Erhalt von Bäumen

Die Baumgruppe im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs ist zu erhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens drei kleine bis mittelkronige Bäume je Parzelle zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden..

Mindestqualität für klein bis mittelkronige Laubbäume:

Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.

Pflanzen-, Artenliste oder Absprache mit Stadtplanungsamt:

Obstgehölze:

Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel, etc.

Laubbäume:

Vogelbeere, Mehlbeere, Judasbaum, Traubenkirsche, Felsenbirne, Magnolie (div. Arten)

6.3 Dachbegrünung

Garagendächer, sowie Dächer von Carports und Nebenanlagen, werden als Flachdach festgesetzt und sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen und zu unterhalten.

7 ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN

Wohnraummodell

Die Stadt Forchheim verfügt über ein Wohnraummodell. Die Anwendung ist abhängig von der Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Planungsrechtlich ergeben sich keine Auswirkungen.

Stellplatzsatzung

Die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), sowie die der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim sind zu beachten.

8 FLÄCHENANGABEN

allgemeines Wohngebiet	5.915 qm
Verkehrsfläche	260 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich	<hr/> 6.175. qm

9 HINWEISE

9.1 Bodenschutz / Altlasten

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

9.2 Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Kontaktdaten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nach Art. 8 Abs.1 DSchG sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, zur Anzeige verpflichtet. Die Funde sind nach Art.8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen und bedürfen nach Art.7 Abs. 1 BayDSchG der Genehmigung.

9.3 Randeinfassungen von Straßen

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

9.4 Zufahrt

Es wird empfohlen die Erschließung bei Teilung der Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern. Hinsichtlich der Aufstellsicherheit von Feuerwehrfahrzeugen ist zu berücksichtigen, dass der Privatweg tragfähig (10t Achslast) ausgebildet wird und die erforderlichen Rettungswege vorzusehen sind.

9.5 Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe

Zum Schutz vor abfließendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den Hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller- / Lichtschächte und Wandöffnungen auf Geländehöhe zu verzichten oder entsprechende schadensabweisende Maßnahmen vorzunehmen.

9.6 Leitungsverlegung

Die Leitungsverlegung für Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebiets ist zwischen den jeweiligen Leitungsträgern und den Grundstücksbesitzern zu regeln. Es wird empfohlen, die privaten Abwasserleitungen über Dienstbarkeiten zu sichern, damit eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist.

9.7 Baumfällungen

Im Falle von Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen innerhalb von Vogelschutzzeiten (01.03. – 30.09. eines Jahres) ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Forchheim, den 17.09.2019

STADT FORCHHEIM

Stadtbauamt

- Amt für Stadt- und Verkehrsplanung –

.....

Franz

Referatsleiter

.....

Bauer

Sachgebietsleiter