



- 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-) Zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630)

Festsetzungen durch Text und Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet max. sind nur 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl
 - I+D Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - WH max 5,00 m Höhe der baulichen Anlagen. Die Wandhöhe (gemessen von der OK natürliches Gelände talseitig bis Schnittpunkt Sparrenunterkante/Wand) darf maximal 5,0 m betragen.
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr.4 BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO und §14 und 19 BauNVO)**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen und für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Vordach) bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² zugelassen.
- 4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Baum zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb des Baugrundstücks ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen
 - Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen, hier freiwachsende Hecke; Auswahl der zu pflanzenden Gehölze s. Begründung
 - Auf den Baugrundstücken ist je ein Obstbaum zu pflanzen, bereits vorhandene und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- 5. Auffüllungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - Auffüllungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

- 6. Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a)**
- SD Dachform; Satteldach
Zulässig als Dachaufbauten sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge bis 2,75 m. Der Abstand zum Ortgang muss 1,50 m betragen.
Zwerggiebel sind mit einer Breite bis zu max. 4,00 m zulässig. Zwerggiebel dürfen nicht am First beginnen, Dachneigung und Dachform sind dem Hauptbaukörper anzugleichen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
 - DN 33° - 45° Dachneigung mit 33°- 45°
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Aufbau und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7. Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



- 8. Hinweise**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - abzubrechendes Gebäude
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

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

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht oder ob Stauwasser vorhanden ist. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z.B. als wasserdichte Wanne) ausgebildet werden. Bei Stauwasser sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

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

Die Gehölzbeseitigung muss außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März - 30. September) erfolgen.

Erläuterung Nutzungsschablone:

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 25.02.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 17.09.2010 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 12.07.2010 in der Zeit vom 20.09.2010 bis 04.10.2010 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 12.08.2010 bis 20.09.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.11.2010 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 06.12.2010 bis 10.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2010 bis 27.12.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.02.2011 wurde mit der Begründung gem. § 4 a (3) BauGB erneut in der Zeit vom 14.03.2011 bis 28.03.2011 verkürzt ausgelegt

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 a (3) BauGB in der Zeit vom 24.02.2011 bis 28.03.2011 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 28.04.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.04.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 06.05.2011
 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. 10 vom 13.05.2011 in Kraft.

Forchheim, den 18.05.2011
 Stadt Forchheim

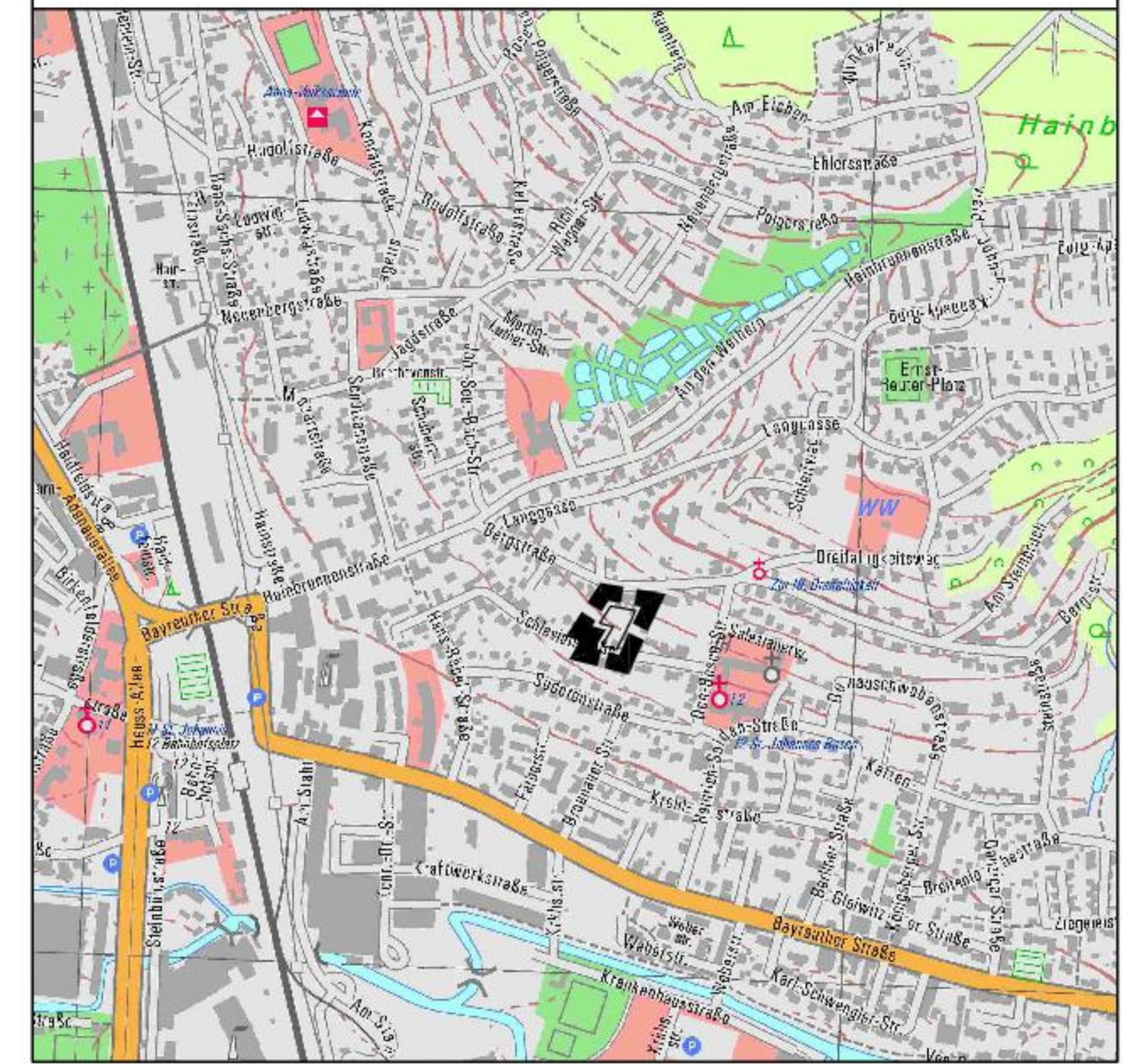
 Franz Stumpf
 Oberbürgermeister

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

STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/3-10 - ÄNDERUNG -

**Gebiet Forchheim-Ost,
Bereich zwischen Berg- und Schlesierstraße, Flstnr. 1975**

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Vorentwurf	Malik	Bauer		12.07.2010
Entwurf	Malik	Bauer		08.11.2010
erneuter Entwurf	Malik	Bauer		14.02.2011
	Malik	Bauer		11.04.2011

Zedler, Bauamtsleiter