

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Reines Wohngebiet, nur Wohngebäude zulässig.
Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Gebäude begrenzt.



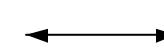
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ < 0,35
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. I
- 2.3 Zulässige Traufhöhe, ab Straßenhöhe z. B. 6,00
- 2.4 Ein weiteres Vollgeschöß ist im Dachraum zulässig, wenn die Dachneigung dies ergibt. + D
- 2.5 Ein weiteres Vollgeschöß im Untergeschöß ist zulässig, soweit sich dieses aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes und der Straßenhöhe ergibt.

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

3.1 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Windfänge, Wintergärten, Treppenhäuser) bis zu einer Tiefe von 2,5m und einer Grundfläche von je 10 m². Es gelten für diese die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

3.2 Hauptfrischrichtung



3.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.4 Nur Einzelhäuser zulässig



4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Verkehrsflächen



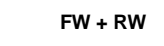
4.2 Straßenbegrenzungslinie



4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



4.4 Fuß- bzw. Radweg



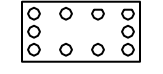
5. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (PFLANZGEBOT)

5.1 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



- Eine gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten) darf nicht ausgeübt werden.
- Nebenanlagen, z.B. Geräteschuppen und befestigte Flächen (Terrassen und Freisitze) sind ausgeschlossen.
- Einfriedungen zwischen Baugrundstück und Grünfläche dürfen nur als Maschendrahtzaun sockellos ausgebildet werden, sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



- Teilbereichsbezeichnungen (A - C)
- Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzarten (siehe Pflanzlisten A/B und C)
- Aussaat von Landschaftsrasen mit hohem Krautanteil
Pflege: 1-2 malige Mahd im Juli und September (Teilbereiche A und B)
- Bau eines offenen Grabens (Mulde) zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den Hangbereichen (Teilbereich B) mit Fließrichtung

5.3 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist mind. 1 Baum (Obstbäume bzw. standorttypische Laubbäume) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen für externe Ausgleichsflächen

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Flurstück 365, Gemarkung Bammersdorf zur Verfügung gestellt. Das Entwicklungsziel ist dabei die Anlage einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland als Unterwuchs und Pflanzung eines 4 m breiten Heckenstreifens entlang des östlichen Grundstückrandes. Anstelle einer Festsetzung wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft mit den betroffenen Grundstücksbesitzern abgeschlossen.

6. GESTALTUNG

6.1 Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

SD, PD

6.2 Zulässige Dachneigung

z. B. DN 40° ± 5°

6.3 Zulässige Höhe des Kniestocks

KS max. 50cm

6.4 Dachaufbauten (Erker) sind nur bis zu einer Breite von insgesamt 1/3 der Dachlänge je Dachfläche zulässig.

6.5 Die Gestaltung - Bauhöhe, Bautiefe, Dachneigung und Dacheindeckung - aneinander gebauter Gebäude ist aufeinander abzustimmen. (Anpassungspflicht)

6.6 Abgrabungen sind nur bis max. 50 cm unter dem vorhandenen Gelände zulässig.

6.7 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. (Hinweis: Für die Zufahrten wird dies empfohlen)

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



7.2 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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

HINWEISE: 1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummern

3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Biotope mit Nr. gem. Biotopkartierung

5. Empfohlene Standorte für zu pflanzende Bäume

6. Höhenschichtlinien in m ü. NN

7. Nutzungsschablone

Gebietsart	Grundflächenzahl
Zahl d. Vollgeschosse	Dachneigung
Dachform	Kniestock
Bauweise	Traufhöhe



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 17.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 15.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 25.09.2000 bis 10.10.2000 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 31.08.2000 bis 10.10.2000 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.05.2003 bis 23.06.2003 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon benachrichtigt.

Die Große Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.07.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 14.07.2003 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 17 vom 12.09.2003 in Kraft.

Forchheim, den Stadt Forchheim i.A.

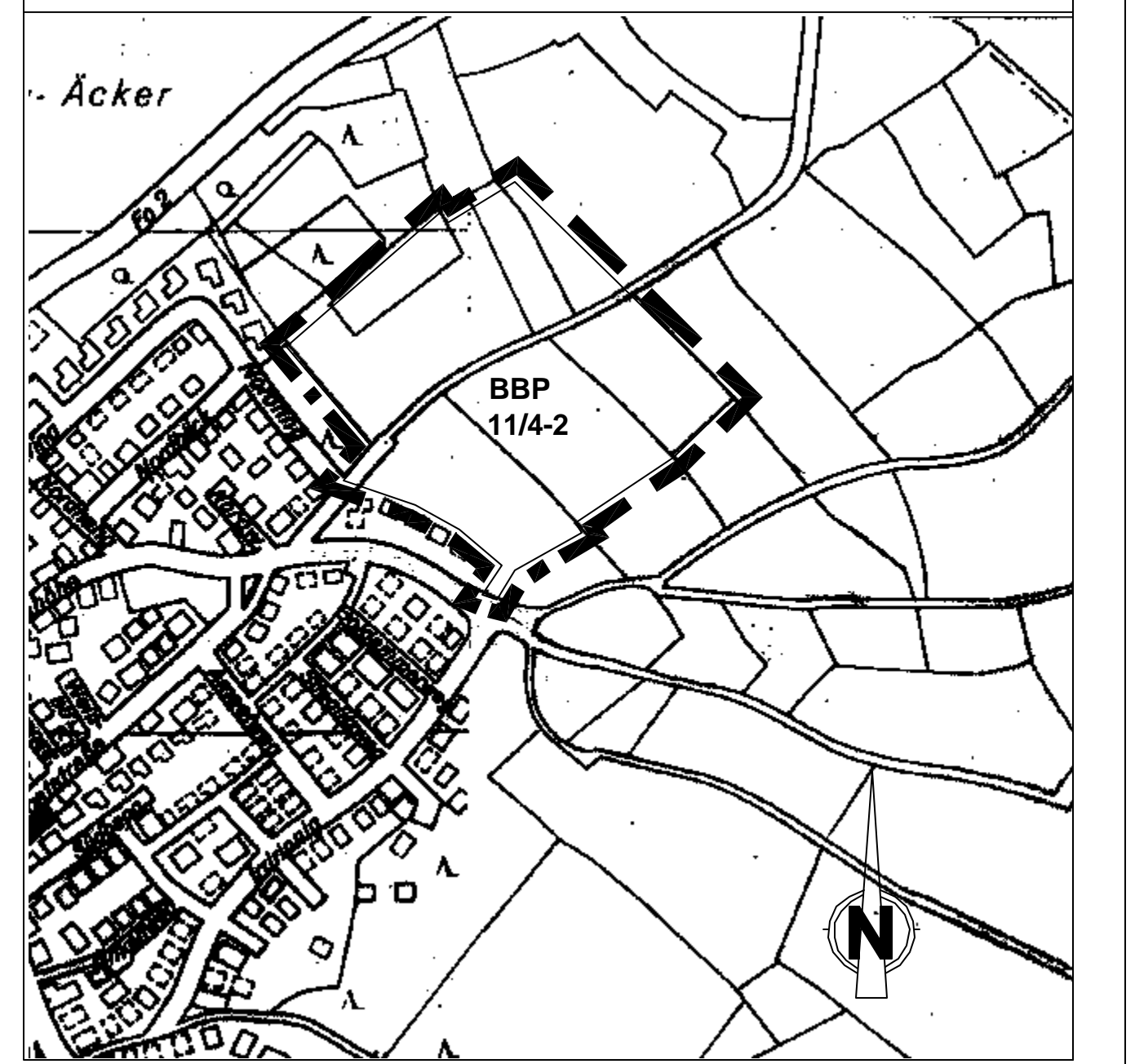
Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom unterrichtet.

Forchheim, den Stadt Forchheim i.A.

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR.11/4-2**

STADT FORCHHEIM, STADTTEIL KERSBACH
GEBIET "PFANDLOHE", NORDÖSTLICH DER VORHANDENEN
WOHNBEBAUUNG (AM NORDRING)

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH M 1 : 5000



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
	VORENTWURF		17.07.2000
	ENTWURF		MÄRZ 2003
			14.07.2003
BOCK, BAUDIREKTOR			

B:\PLANUNG\BEBAUUNGSPLÄNE\BP_11_4_2\CAD\LAYOUI1.PLT