



**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
  - 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2.4 Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist zulässig
  - 2.5 Höhe der baulichen Anlagen zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m bezieht sich auf die OK der das Grundstück erschließenden Straße
- 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 Nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
  - 3.4 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.
  - 3.5 Stellung der baulichen Anlage (Hauptfärsrichtung)
  - 3.6 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- 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 200 m² Baugrundstücksfläche (incl. notwendiger Stellplatzflächen) sind mind. 1 Baum (helmsiche Laub- oder Obstbäume) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
  - 5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese sind von jeglichen baulichen Anlagen inkl. Einfriedungen freizuhalten. Die Anlage von Fußwegen zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung ist zulässig, sofern diese wasserdurchlässig ausgebildet werden, mit einer max. Breite von 1,50 m. Des Weiteren haben Pflanzmaßnahmen zur Entwicklung der Ufervegetation zu erfolgen, wobei folgende heimische Pflanzliste gilt: Schwarzerle, Esche, Traubenkirsche, verschiedene Weidenarten (Baum oder Strauch), Schwarzer Holunder. Veränderungen der bestehenden Ufervegetation sind nur in Abstimmung mit der Stadt Forchheim zulässig.
  - 5.4 Zur Untergliederung von Gemeinschaftsgaragen / -stellplätzen ist pro 5 Stellhalten ein heimischer Laubbaum / Obstbaum (Mindestqualität und Artenliste siehe Begründung) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet.
- 6.0 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 6.1 Im Nordwesten des Planungsgebietes sind ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf der von der B 470 (Adenauerallee) abgewandten Seite zu orientieren.
  - 6.2 In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/99 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.
  - 6.3 Schallschutzwand 2 m hoch

**7.0 Auffüllungen, Abgrabungen**

- 7.1 Die süd. 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. Abgrabungen sind unzulässig.
- 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 Dachform: Satteldach
  - 8.3 Dachneigung 38° ± 3°
  - 8.4 Dachaufbauten Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge, der Abstand vom Ortsgang muß ≥ 1,50 m sein. Gauben sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern gilt dies je Dachfläche.
  - 8.5 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9.0 Sonstige Planzeichen**
  - 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 9.2 Wasserflächen

**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
- Flurstücknummer
- abzubrechende Gebäude
- 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 Memmelsdorf, 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 Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserichte Wannen) ausgebildet werden."
- Erläuterung Nutzungsschablone:
 

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform/Dachneigung
Traufhöhe	Bauweise
- B. Nachrichtliche Übernahme**
  - D Einzelanlage, Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG (Ehemalige Hammerschmiede)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 27.05.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 02.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 17.05.2004 in der Zeit vom 05.07.2004 bis 19.07.2004 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 26.07.2004 bis 28.08.2004 beteiligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 10.03.2008 in der Zeit vom 31.03.2008 bis 15.04.2008 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.04.2008 bis 12.05.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2008 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 20.10.2008. bis 24.11.2008. öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.10.2008 bis 24.11.2008 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 26.03.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 13 vom 19.06.2009 in Kraft.

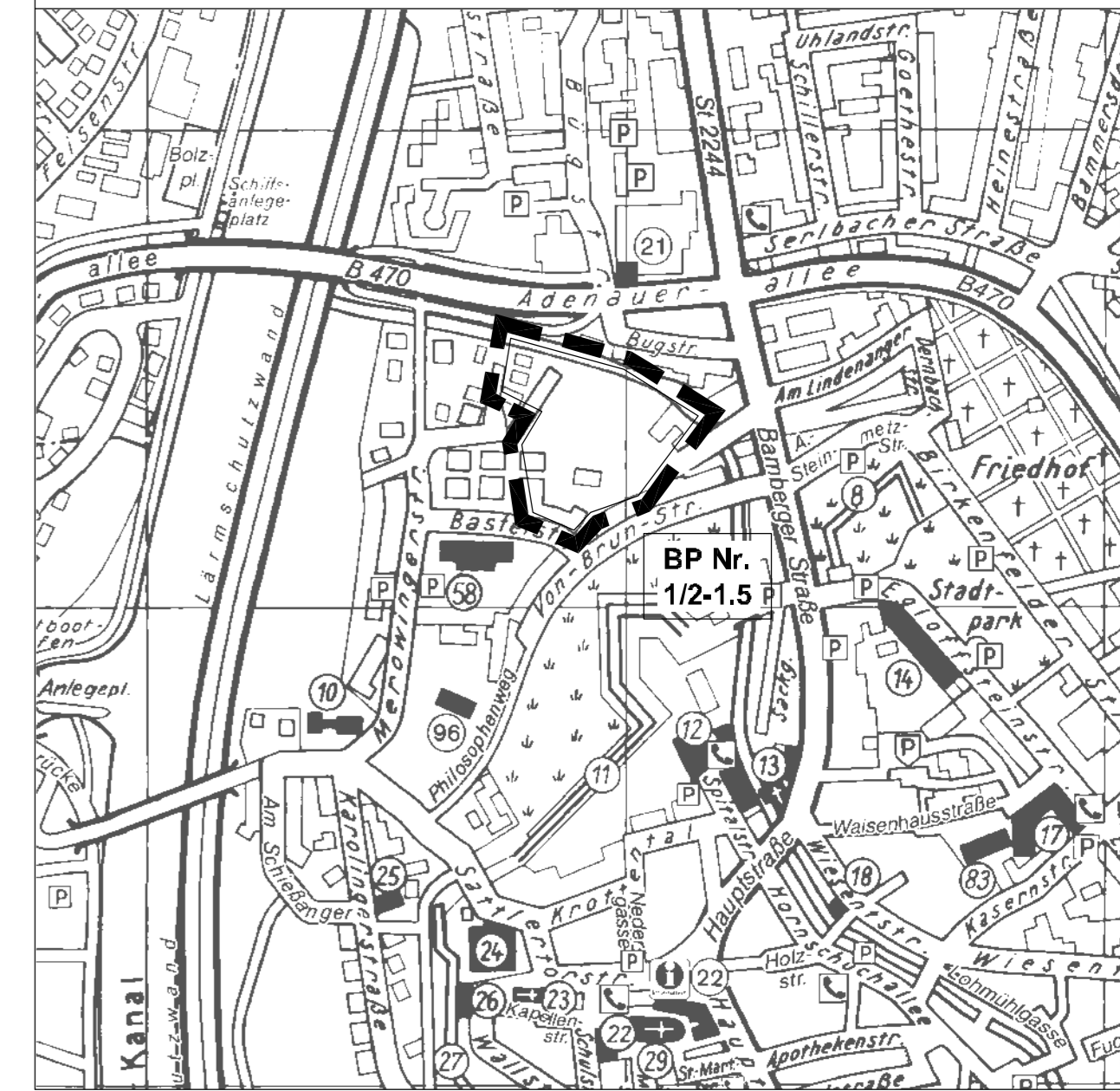
Forchheim, den ..... Stadt Forchheim

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 23.06.2009 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

# STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/2-1.5 - ÄNDERUNG -

STADTTEIL FORCHHEIM - MITTE,  
BEREICH AN DER MEROWINGERSTRASSE, EHEMALIGER BAUHOFF BARTHELMANN

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab**



FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	DWORSCHAK	BAUER		17.05.2004
ENTWURF	DWORSCHAK	BETZ		10.03.2008
	BOCK	BAUER		08.09.2008
	MALIK	BETZ		09.03.2009
BOCK, BAUDIREKTOR				