



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNGEN UND TEXT

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BBAUG)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) Nicht zulässig sind die Einrichtungen nach §4 Abs.3 Nr. 3.4.5.6 BauNVO
 - 1.2 Allgemeine Wohngebiete, in denen Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässig sind.
 - 1.3 In den Gebieten 11 und 16/1 sind Wohnungen nicht zulässig. Im Gebiet 12 u.13 sind Wohnungen nur ausnahmsweise in den Obergeschossen und nur in Verbindung mit den zugehörigen Läden oder Geschäftsräumen zulässig. (s. auch Festsetzung 12.2).
 - 1.4 Für die Gebiete 17 + 18 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBAUG)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 Abs.3 BauNVO)
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16 Abs.3 BauNVO)
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)
 - 3.1 Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) Einzelhäuser sind nicht zulässig.
 - 3.2 Geschlossene Bauweise (§22 Abs.3 BauNVO)
 - 3.3 Abstandflächenregelung Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art.6 Abs.3 und BayBO ergeben, werden diese festgesetzt; Brandschutz, Belichtung und Belüftung müssen jedoch in ausreichendem Maß gewährleistet sein.
- Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)
 - 4.1 Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
 - 4.2 Baugrenze (§23 Abs.2 BauNVO)
 - 4.3 Flächen, die zu mind. So % von Bebauung freigehalten werden müssen.
- Die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)
 - 5.1 Firstrichtung
 - 5.2 Abgrabungen sind unzulässig. Anböschungen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - 5.3 Bebauung südlich der Birkenfelderstraße (Gebietsnr. 7,8,10) H = Wandhöhe entspr. Art.6 Abs.3 BayBO
 - 5.4 Bebauung nördlich der Birkenfelderstraße (Gebietsnr. 12,14,15) H = Wandhöhe entspr. Art.6 Abs.3 BayBO
 - 5.5 Bebauung entlang der Adenauerallee (Gebietsnr. 16/1, 15, 17,18) H = Wandhöhe entspr. Art.6 Abs.3 BayBO
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.1 BBAUG)
 - 6.1 Verkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fußgängersteg
 - 6.3 Hinweis: Rampe oder Treppe
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauNVO)
 - 6.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn die städtebauliche Grundordnung dies zulässt. Bewegliche Abfallbehälter sind - soweit sie nicht auf den gemeinsamen Mülltonnenplätzen untergebracht werden - auf dem Grundstück unterzubringen und in die bauliche Anlage zu integrieren. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm (Über OK Schutzstrich) zu überdecken.
 - 6.5 Flächen für Stellplätze bzw. Garagen
 - 6.6 Tiefgarage
 - 6.7 Tiefgaragenrampe
 - 6.8 Gemeinschaftsstellplätze
 - 6.9 Gemeinschaftsgaragen
 - 6.10 Gemeinschaftsanlagen für Mülltonnen
- Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BBAUG)
 - 6.11 Trafostation
- Grünflächen und Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.15/25)
 - 6.12 Begleitgrün von Straßen und Wegen
 - 6.13 Bepflanzung entlang den Sichtziegelmauern mit selbstklimmendem Wein und Efeu
 - 6.14 Öffentliche Grünflächen
 - 6.14.1 Grünanlage
 - 6.14.2 Kinderspielplatz
 - 6.14.3 Gestaltung des KSP nach DIN 18034 Im Bereich der KSP dürfen keine Pflanzenarten der gültigen Giftliste verwendet werden.
 - 6.15 Private Grünflächen (nur im Bereich der Mietergärten Einfriedung möglich)
 - 6.15.1 Abgrenzung der privaten Bereiche durch Hecken (z.B. Liguster, Wildrosen)
 - 6.15.2 Einfriedungen: Maschendrahtzaun Höhe: 80 - 100 cm
 - 6.16 Baumplantagen
 - 6.16.1 Tilia tomentosa (Silberlinde)
 - 6.16.2 Aesculus hippocastanum (Rothkastanie)
 - 6.16.3 Betula pendula (Sandbirke)
 - 6.16.4 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - 6.16.5 Kirschbaum
 - 6.16.6 Populus pyramidalis (Pyramidenpappel)
 - 6.16.7 Pflanz-Qualifikation:
 - 6.16.7.1 Hochstämme oder Stammbüsche 3 - 4 mal versetzt aus extra weitem Stand STU 20 - 25 cm mit artentypisch ausgebildeter Krone
 - 6.16.7.2 zu erhaltender Baumbestand
- Gestaltung
 - 6.17 Material und Farben sind bei der Baugenehmigung anzugeben.
 - 6.18 Dächer
 - 6.18.1 Es sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer zulässig (entsprechend der Schnittfestlegung), innerhalb einer Hauszelle einheitlich in Form und Dachneigung.
 - 6.18.2 Innerhalb einer Hauszelle sind Dachgauben bzw. Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten und auszuführen. Sie sind in Neigung, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen. Der Zusammenhang der Dachfläche muß erhalten bleiben, daher sind pro Haus (w 6 m Breite) auf jeder Hausseite nur je 1 Gaube bzw. 1 Zwerchgiebel zulässig. Dachüberstände sind so knapp wie möglich zu bemessen. Als Dachdeckung sind Dachpfannen bzw. Ziegel mit roter Farbtonung zu verwenden.

- Außenwände
 - 6.1 Die Außenwände aller Gebäude sind in Putz mit einer gleichmäßigen, feinkörnigen Struktur auszuführen (kein Zierputz). Teilweise Sichtziegelverblendung ist nur im Bereich nördlich der Adenauerallee zulässig.
 - 6.2 Die Ausführung der Fenster und Türen ist in Holz (natur, gebeizt, gestrichen), in Ausnahmen in Metall (geschliffen, einbrennlackiert) zulässig. Öffnungen über 4,8 qm sind zu unterteilen.
 - 6.3 Beläge von Geh- und Fahrflächen
 - 6.3.1 Öffentliche Erschließungswege sind mit bitumengebundener Einstreudecke auszubilden. Die Gliederung erfolgt mit dem vorhandenen Natursteinpflaster.
 - 6.3.2 Im Bereich des Gebietes 13: wassergebundene Decke mit Kieselüberwurf, Gliederung mit vorhandenem Natursteinpflaster
 - 6.3.3 Gemeinschaftsstellplätze sind mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
 - 6.3.4 Zufahrten und Stellplätze mit bitumengebundener Einstreudecke
- Immissionsschutz
 - 6.4 12.1 Zur Reinhaltung der Luft ist das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig; ausgenommen ist das Heizen mit festen raucharmen Brennstoffen bei einzelnen Feuerstätten (z.B. offener Kamin, Kachelofen), die nicht der Beheizung des gesamten Gebäudes dienen und an einen eigenen Kamin anzuschließen sind.
 - 6.4 12.2 Im Planungsgebiet werden die Planungsrichtpegel von 55 db(A) tagsüber und 40 db(A) nachts der Vornorm DIN 18005 überschritten. Festgesetzt werden deshalb:
 - 6.4.1 als Abschirmmaßnahmen:
 - 6.4.1.1 Mauern entlang der Birkenfelderstraße, Gebattelstraße und Adenauerallee
 - 6.4.1.2 als Schallschutzmaßnahmen:
 - 6.4.1.2.1 Für die Gebiete 7 + 8: Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Festsetzung für 1 Raum je Wohneinheit abgewichen werden, jedoch sind dann Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 einzubauen. Für Einraumwohnungen werden keine Ausnahmen zugelassen.
 - 6.4.1.2.2 Für das Gebiet 12 u.13 (s. auch Festsetzung 2.3): Im nördlichsten Gebäude sind in der Nordfassade Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur zugelassen, wenn gleichzeitig die Belüftung über ein weiteres Fenster in der Ostfassade möglich ist. Fenster schutzbedürftiger Räume in der Nordfassade müssen mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erfüllen. In allen übrigen Fällen genügen Fenster der Schallschutzklasse 2. Lärmempfindliche Räume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.
 - 6.4.1.2.3 Für die Gebiete 14 + 15: In den Obergeschossen sind Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Festsetzung für 1 Raum je Wohneinheit abgewichen werden, jedoch sind dann Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 einzubauen. Für Einraumwohnungen werden keine Ausnahmen zugelassen. Bei lärmempfindlichen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist an der Südwestseite der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erforderlich.

- HINWEISE**
- Grenze des Wettbewerb-Gebietes
 - bestehende Gebäude
 - Aus der Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmäler im Sinne Art.1 Abs.1 Denkmalschutzgesetz anzusehen.
 - vorgeschlagene Form der Baukörper
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Höhenkoten in Metern NN
 - Höhenschichtlinie über NN
 - Böschungflächen
 - Für den Parkplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches, für die unter Punkt 10.3 aufgeführten privaten Grünflächen sowie für sämtliche Kinderspielplätze ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - Erläuterung der Nutzungsschablone (Das Gebiet 9, d.h. die Bebauung auf Flur Nr. 591/355 entfällt):
 - Numerus des Gebietes
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Umgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Stadtrat von Forchheim hat gem. §2(1) BBAUG für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.86/15.4.85 räumlich festgesetzte Gebiet am 29.11.1986 die Aufstellung / Ergänzung /

Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. §2a(2) BBAUG erfolgte in der Zeit vom 6.9.85 bis 20.9.85

Forchheim, den 30. FEB. 1987

Stad Forchheim i.A.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag gem. §2a(6) BBAUG mit Begründung für die Dauer eines Monats vom 14.10.1985 bis 13.11.1985 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Forchheim Nr. 85/40 vom 4.10.1985 ortsüblich bekannt gemacht. Forchheim, den 30. FEB. 1987

Stad Forchheim i.A.

Eingeschickte Beteiligung gem. §2a(7) BBAUG vom 20.8.1985 bis 16.9.1985

Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat gem. §10 BBAUG mit Beschluss vom 18.12.1986 diesen Bebauungsplan mit allen seinen Teilen und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen. Forchheim, den 30. FEB. 1987

Stad Forchheim i.A.

Die Regierung von Oberfranken hat gem. §11 BBAUG diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.03.1987 genehmigt. Bayreuth, den 13.03.1987

Dieser Bebauungsplan ist gem. §12 BBAUG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Forchheim Nr. Jahrg 4 vom 03.07.1987 Rechtsverbindlich geworden. Forchheim, den 08.07.1987

Stad Forchheim i.A.

STADT FORCHHEIM

GEMARKUNG FORCHHEIM GEBIET BLATT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/3-7

M. 1:500

BEREICH SELTSAM GELÄNDE 2. ABSCHNITT ZWISCHEN GEBATTELSTR./ADENAUER-ALLEE/ BIRKENFELDERSTR. UND DREIKIRCHEN-/BIRKENFELDERSTR. FLURNR.: 1947/3 + 1951 + 591/36 + 591/355

UBERSICHT M. 1:10000

ARCHITEKTEN DIPL.-ING. BDA ENTWURF V. 16.9.1985
 BECK - ENZ - VELLN ÜBERARBEITETER ENTWURF V. 21.7.1986
 8 MÜNCHEN LG FRANZ-JOSEPHSTR. 23 A 16.9.85 V. 1.12.1986
 A 12.9.85 BE
 A 12.4.85 BE
 A 19.3.85 BE
 A 1.12.84 BE
 LANDSCHAFTSARCHITEKT HANS BAUER
 8051 HANZLING WÖRDING DEZ. 22.11.84 BE.