



- Planungsrechtliche Voraussetzungen**  
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:
- das BauGB
  - die BauNVO
  - die PlanzV 90
  - die BayBO
- A. FESTSETZUNGEN, LEGENDE**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig
  - 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 2.1 Zulässige Grundfläche mit Flächenangabe  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, nicht mizurechnen.
    - 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 2.3 Zulässiges Vollgeschoss als Dachgeschoss
  - 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - 3.1 Baugrenze  
Ausnahmsweise können im Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden für untergeordnete Gebäude wie (z.B. Windfang, Wintergarten, Treppenhaus) bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Grundfläche von insgesamt 10 m². Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.
    - 3.2 Garagen / Carports / Stellplätze  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie der BayBO.
  - 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
    - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    - 5.1 Baum, Hecke zu erhalten
    - 5.2 Baum zu pflanzen  
Auswahl der zu pflanzenden Gehölze s. Begründung. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Bei Abgang ist innerhalb des Baugrundstücks ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
    - 5.3 Gehölzbeseitigung muss außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März - 30. September) erfolgen.

- 6.0 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs. 3 BayBO)**
    - 6.1 Dachform: Satteldach  
Doppeltreppenhäuser sind bezüglich ihrer Dachneigung und Farbe der Dachendeckung anzupassen.
    - 6.2 Kniestock max. 50 cm
    - 6.3 Dachneigung 45° ± 3°  
Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.
    - 6.4 Steilung der baulichen Anlagen (Hauptflächeneigung)
    - 6.5 Dachaufbauten/Zwerchgiebel  
Zulässig sind Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Dachlänge; der Abstand zum Ortgang muss > 1,50 m sein.  
Giebel und Gauben sind nur in der 1. Dachgeschossenebene zulässig.
  - 7.0 Auffüllungen, Abgrabungen**
    - 7.1 Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis 50 cm zulässig.
  - 8.0 Sonstige Planzeichen**
    - 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- HINWEISE**
- Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer
- z.B. 2374
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Aufgedundene 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).
- Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrundkündungen abgeklärt werden ob Stauwasser vorhanden ist. Es sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich.
- Erfäuterung Nutzungsschablone:
- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Art der baul. Nutzung  | Grundfläche          |
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform/Dachneigung |
| Kniestock              |                      |

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 25.11.2010 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 18.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.01.2011 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 28.02.2011 bis 28.03.2011, öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2011 bis 28.03.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.07.2011 wurde erneut mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 16.08.2011 bis 06.09.2011 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. §4a (3) BauGB in der Zeit vom 20.07.2011 bis 29.08.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.11.2011 wurde erneut mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 13.01.2012 bis 17.02.2012 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. §4a (3) BauGB in der Zeit vom 25.01.2012 bis 27.02.2012 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 26.04.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.04.2012, gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den .....

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 11.05.2012 in Kraft.

Forchheim, den .....

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. 4/1.6 - ÄNDERUNG -

## Gebiet Forchheim-Ost, Bereich der Grundstücke Flstmr. 1493, 1493/1, 1493/2 und 1493/3, zwischen Konrad- und Ludwigstraße

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH**

**ohne Maßstab**

SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Dvorschak	Bauer	08.11.2010
Krüger	Bauer	17.01.2011
Krüger	Bauer	11.07.2011
Krüger	Bez	07.11.2011
Krüger	Bez	16.04.2012

**FORCHHEIM  
STADTBAUAMT**

Zedler, Bauamtsleiter

B:\Planung\Bebauungspläne (BPP)\pp\_4\_1.6\_SchB\_KonradBGR\_rechtak.rwg