

Planungsrechtliche Voraussetzungen
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:

Das BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

PlanzV 90
Pflanzlichkeitsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588). Letzte berücksichtigte Änderung vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 633)

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
Nicht überdachte Dachterrassen sind auf dem II. Obergeschoss zulässig.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen nach Planeintrag.
Ausnahmen für Kamine, Antennenanlagen sind zulässig.
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 es gilt die offene Bauweise
- 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Windfang, Wintergarten, Kellersatzraum) sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Grundfläche von je 10 m² zulässig, sofern diese die Abstandsflächen nach BayBO einhalten.
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Ein- und Ausfahrt nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.
Ein- und Ausfahrten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 1 FStrG sowie mit § 8a Abs. 1 FStrG auszubauen. Bauliche Anlagen im Bereich des Sichtdreiecks (s. Beiplan zur Begründung) sind mit dem Straßenbausträger abzustimmen.
- 4.4 Zufahrt Tiefgarage
- 5.0 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Bei Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen.
In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/98 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. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten für die ruhebedürftigen Räume sind einzubauen.
- 5.2 Lärmschutzwand
(Höhe 2,00 - 2,50 m)
- 6.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
- 6.1 Pflanzbindung für zu erhaltende Bäume
Der markierte Baum ist dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Eine offene Bodenfläche von ca. 10 m² ist von baulichen Anlagen freizuhalten und gegen Überfahren zu schützen. Bei Bauarbeiten sind die Festlegungen der ZTV Baumpflege DIN 18920 bzw. RAS LP 4 zu beachten.
- 6.2 Pflanzgebot für Bäume:
Am markierten Standort ist ein heimischer Laubbaum mit StU 16 - 18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenliste siehe Begründung.
- 6.3 Pflanzgebot für Gehölze.
Pflanzung einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen; die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Artenliste siehe Begründung.
Im Bereich der Tiefgarage ist eine 1-reihige Pflanzung zulässig.
- 6.4 Garagenwände und Mülltonnensammelstellplätze sind mit Gehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Artenliste siehe Begründung.
- 6.5 Baum- und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

7.0 Auffüllungen und Abgrabungen von Stützmauern

- 7.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind für nur für Terrassen zulässig. Die Anlagen von Terrassen bei dem nördlichen Baurecht bis 1,20 m über natürlichen Gelände, bei den weiteren Baurechten 0,7 m über natürlichem Gelände zulässig. An den jeweiligen östlichen Grenzen des Planungsgebietes zu den östlich angrenzenden Baugrundstücken sind Auffüllungen / Abgrabungen einschließlich notwendiger Absturzsicherungen in einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

8.0 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

- 8.1 Dachform: Flachdach
- 8.2 Dachneigung 0° - 5°
- 8.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

9.0 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen
Nebenanlagen und Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (s.a. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. HINWEISE

- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- Flurstücksnummer
- z.B. 2374
- | Art der baul. Nutzung | Grundflächenzahl |
|------------------------|----------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform/Dachneigung |
| Bauweise | |
- Erläuterung Nutzungsschablone:

Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen bei Nebengebäuden, Garagen und Carports

Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

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

Entsprechend der Vorgaben des Straßenbauamtes entstehen bei der Erschließung Auflagen, (s. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG, § 8 und § 8 a Abs. 1 FStrG, § 12 Abs. 1 FStrG.)
Diese sind detailliert in der Begründung aufgelistet.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, 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 Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserdichte Wannen) ausgebildet werden.

Die Tiefgaragen- und -zufahrten sind lärmarm auszubilden. Die Ein- und Ausfahrtrampen sind vollständig einzuhäusen. Die Innenwände und -decken im Bereich der Ein- und Ausfahrtrampen sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Im Bereich der Zufahrten darf kein Fahrbahnwechsel vorgenommen werden. Die Tore müssen leichtgängig sein und die Führungsschienen dürfen keine Klappen- und Schließgeräusche verursachen. Ansaug- und Ausblasöffnungen der Lüftungsanlagen für die Tiefgarage sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Eine Feuerwehrezufahrt von der Sudetenstraße ist bis auf Höhe des Eingangs des 2. geplanten Gebäudes herzustellen, mit einer Rückstößmöglichkeit zwischen diesem Gebäude und dem nördlichsten Gebäude. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Zufahrt ist entsprechend der Normradien auszubauen. Eine Zufahrt von der Bayreuther Straße ist zu ermöglichen; hier ist ggf. die zum Erhalt festgesetzte Linde unter Beachtung des Baumschutzes aufzuastern.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 24.11.2011 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 23.12.2011 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 07.11.2011 in der Zeit vom 02.01.2012 bis 27.01.2012 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 14.12.2011 bis 27.01.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.05.2012 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 04.06.2012 bis 03.07.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 23.05.2012 bis 03.07.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.08.2012 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 24.09.2012 bis 23.10.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.08.2012 bis 01.10.2012 erneut beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 28.02.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.02.2013 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. 18/19 vom 13.09.2013 in Kraft.

Forchheim, den Stadt Forchheim

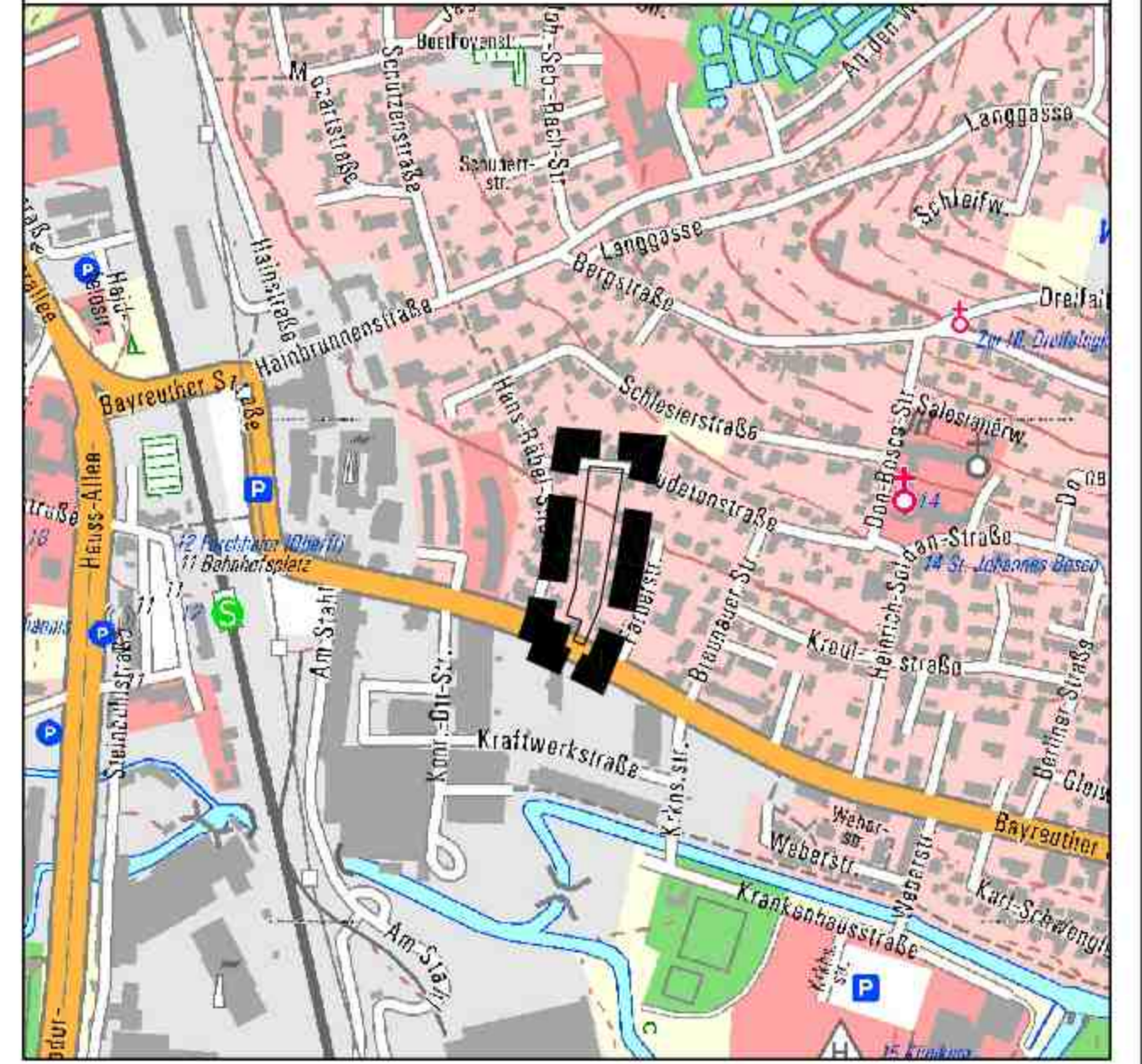
..... Franz Stumpf
Oberbürgermeister

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

**STADT FORCHHEIM
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/3-4.1
- ÄNDERUNG -**

**Gebiet Forchheim-Ost,
Teilbereich zwischen Bayreuther Straße,
Hans-Räbel-Straße, Sudeten- und Braunaer Straße**

**LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH
ohne Maßstab**



FORCHHEIM STADTBAUAMT		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
VORENTWURF	Malik	Bauer		05.12.2011
ENTWURF	Dworschak	Betz		07.05.2012
ENTWURF em.	Dworschak	Bauer		16.07.2012
	Dworschak	Bauer		02.08.2012
	Dworschak	Bauer		04.02.2013
Zedler, Bauamtsleiter				