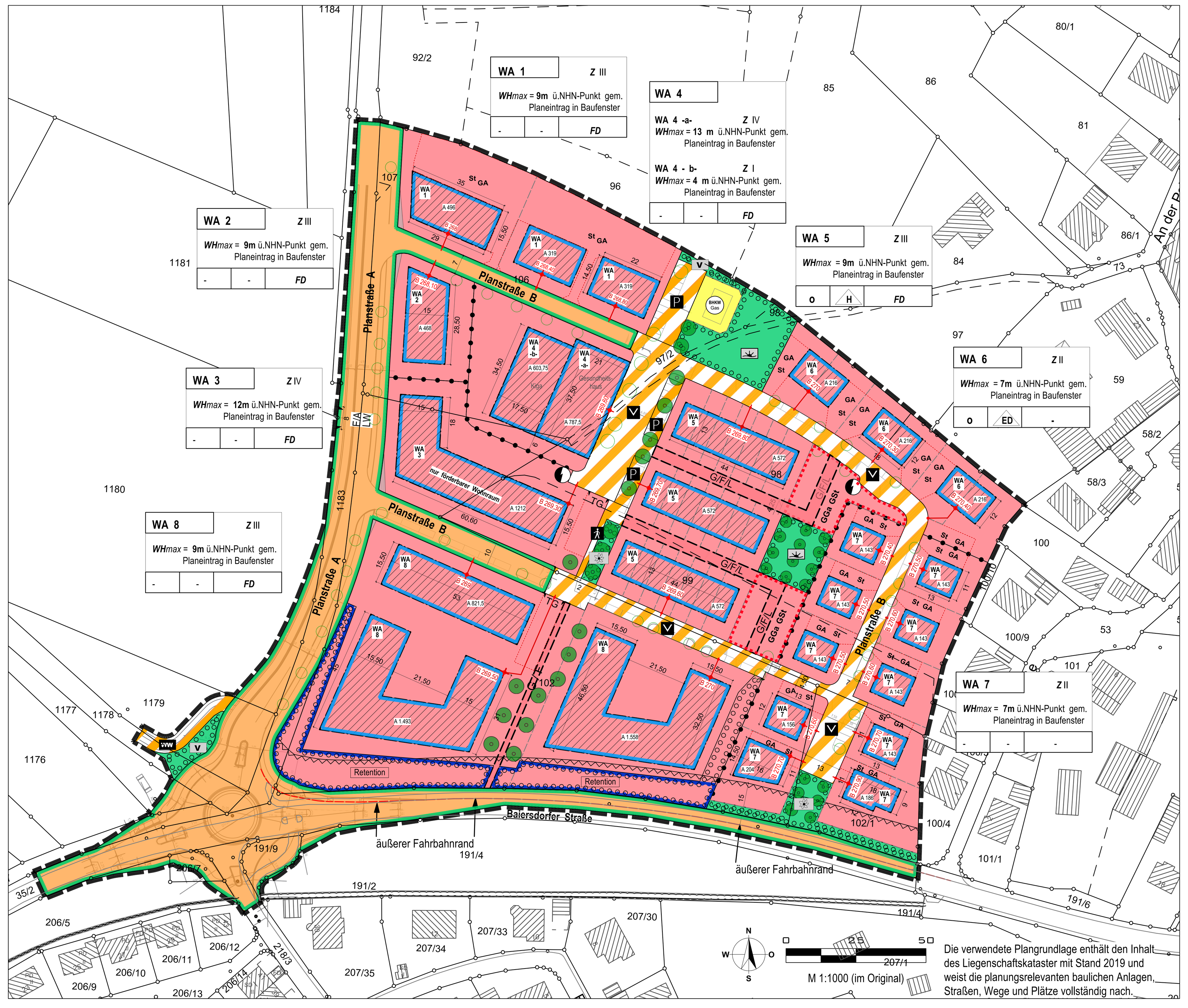
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11/13 ENDFASSUNG (Fassung: 08.06.2021)

Gebiet Forchheim Süd - Stadtteil Kersbach **Bereich Pointäcker Süd** (Neuaufstellung)



Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA 1: Allgemeines Wohngebiet, bestehend aus den Teilflächen WA1 bis WA8, hier: Teilfläche WA1

Maß der baulichen Nutzung

- Z III: Zahl der Vollgeschosse, hier: III Vollgeschosse als Höchstmaß
- WHmax= 9m ü.NHN-Punkt gem.Planeintrag an Baufenster: Höhe baulicher Anlagen, hier: 9 m Wandhöhe als Höchstmaß mit Angabe zum des Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung
- B 268: Bezugspunkt über NHN = Höhenlage Oberkante Erdgeschossrohfußboden hier: 268 m über NHN
- Lage Bezugspunkt für Mindestabstand über Verkehrsfläche bei Ausnahme

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche
- A219: Flächenumfang (A) der überbaubaubaren Grundstücksfläche, hier: 219 qm
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- o: offene Bauweise
- H: Hausform: hier: Hausgruppe
- ED: Hausform, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - hier: verkehrsberuhigter Bereich
  - P: hier: Parkplatz
  - hier: Fuß- und Radweg
  - WW: hier: Wirtschaftsweg
- TG: Bereich für Ein- und Ausfahrt , hier: in Tiefgarage
- E/A LW: Bereich für Ein- und Ausfahrt, hier: von Planstr. A auf landwirtschaftliche Fläche
- nur informativ: Darstellung der beabsichtigten Straßenaufteilung

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- G/F: hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten der Stadt Forchheim
- G/F/L: hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Forchheim

- BHKW Gas: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: hier Blockheizkraftwerk, gasbetrieben
- Elektrizität, hier: möglicher Standort für Trafostation

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
  - hier: Spiel- und Erholungsfläche
  - hier: Grünanlage
  - V: hier: Verkehrsgrün

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Einzelbaum, hier: I. Ordnung, Baumart: Winterlinde (Tilia cordata)
- Anpflanzen Einzelbaum, hier: II.-III. Ordnung
- nur informativ: vorgeschlagene Baumstandorte

Flächen und Maßnahmen für die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

- Retention: Umgrenzung von Flächen für die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, hier: Retentionsfläche

Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - Zweckbestimmung
  - St: hier: Stellplätze
  - GA: hier: Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung
  - GSt GGa: hier: Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen, siehe hierzu Beipläne 1 bis 4

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- 15: hier: nachrichtlich Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG
- hier: Sichtfeld

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- hier: Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets

Dachform, Dachneigung

- FD: hier Flachdach

Sonstige Inhalte

- 16: Bemaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehendes Gebäude
- 207/6: Flurstück mit Flurstücksnummer

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

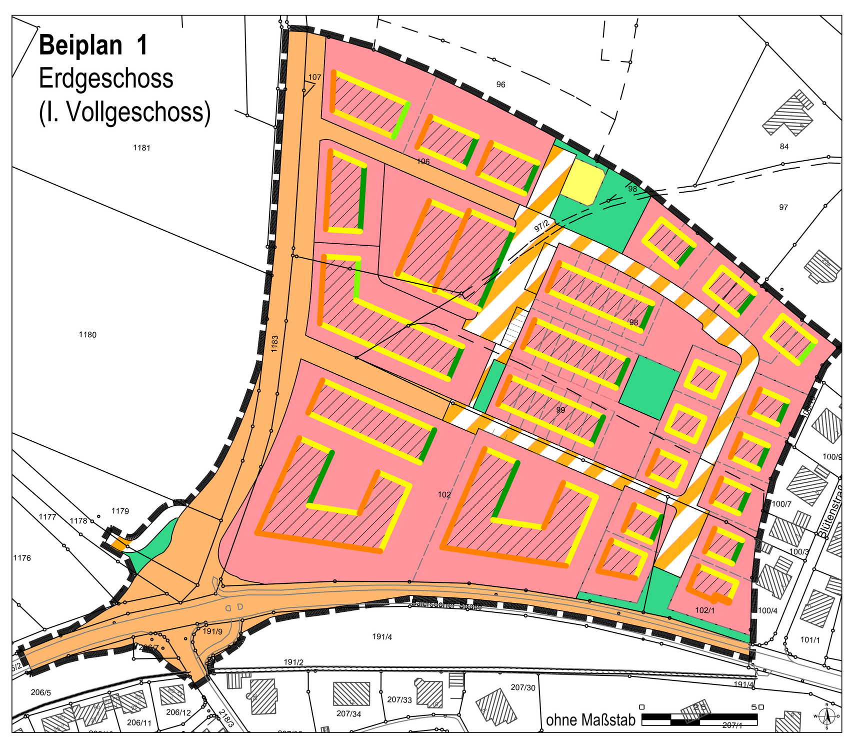
WA 6		Z II
WHmax = 7m ü.NHN-Punkt gem. Planeintrag in Baufenster		
o	ED	FD

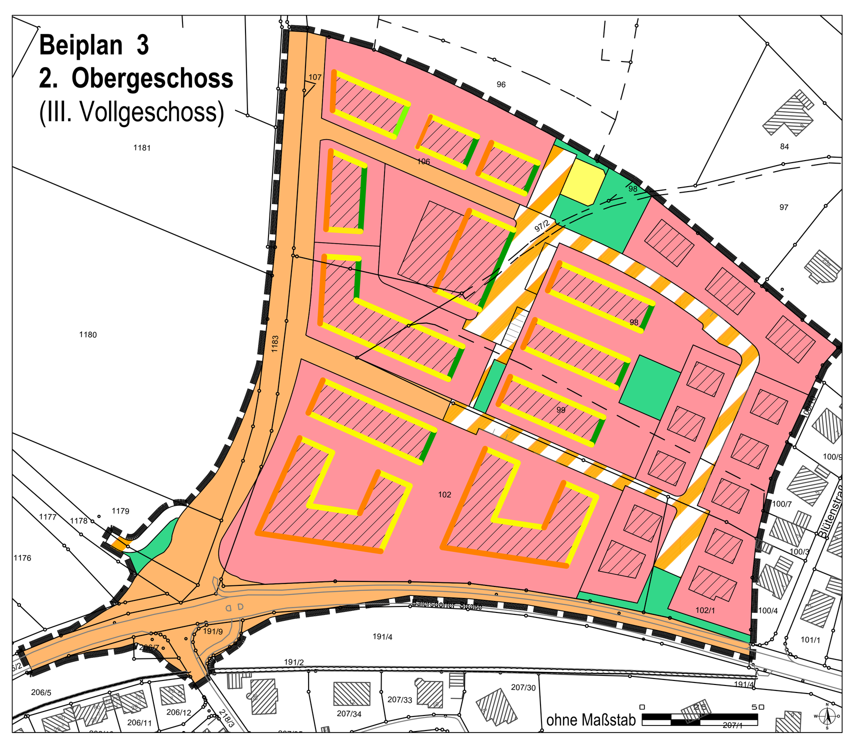
Bezeichnung der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets		Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen		
Bauweise	Hausform	Dachform

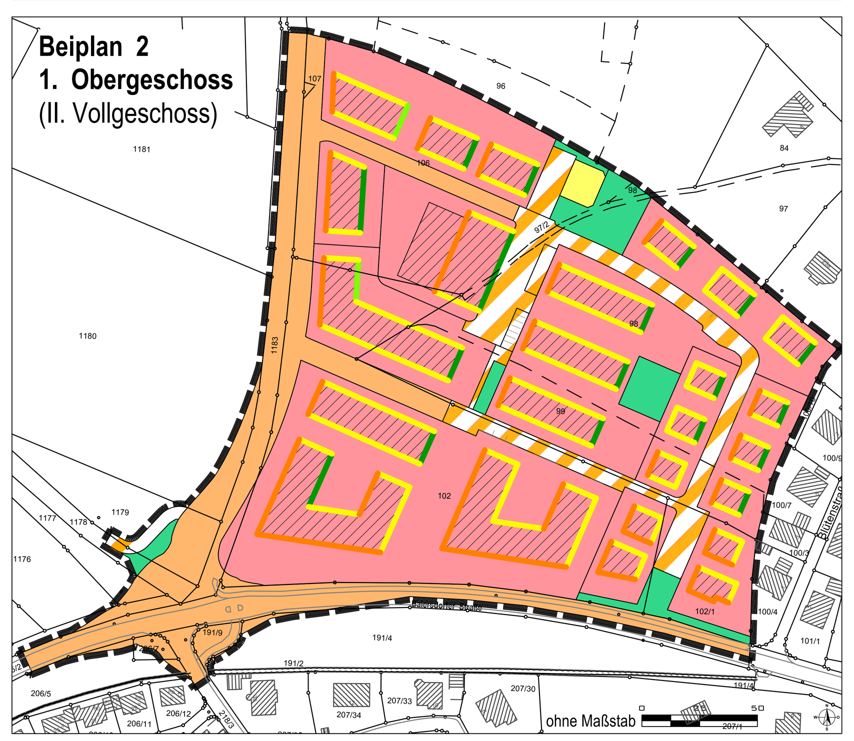
22.06.2021

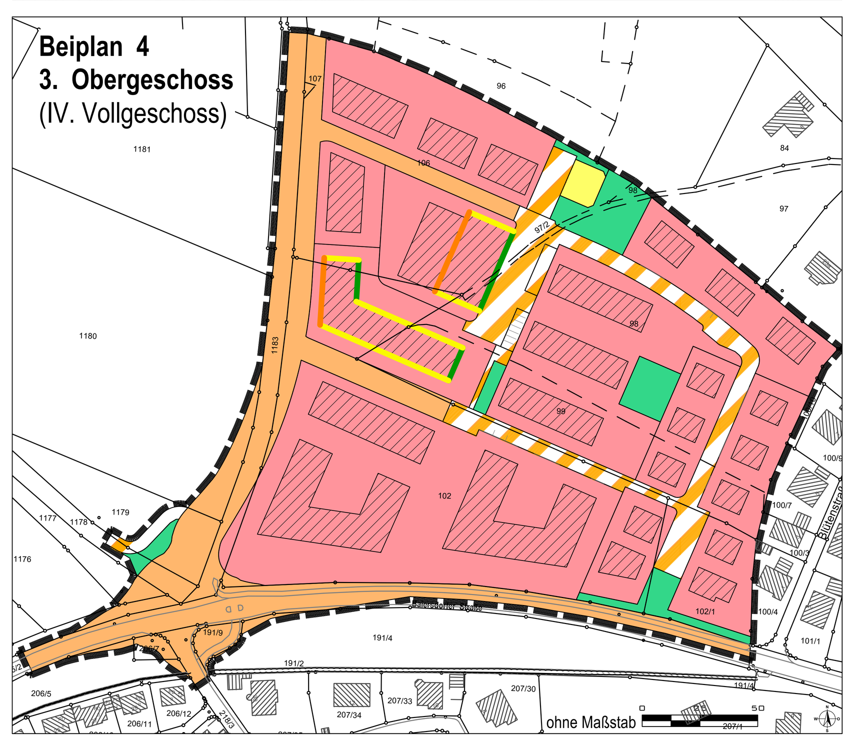
22.06.2021

Beipläne 1 bis 4: Geschossbezogene Festsetzungen von Lärmpegelbereichen (LPB) gem. DIN 4109









entsprechend den Anlagen 4.1. bis 4.4 des Schallimmissionsschutz Gutachtens zum Bebauungsplan

Siehe hierzu ergänzend: Textfestsetzung Nr. 12

Zeichenerklärung

- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV

I. *Textliche Festsetzungen*

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 4 BauNVO)

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO, bestehend aus den Teilflächen WA1 bis WA8 festgesetzt.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird unter Anwendung des § 1 BauNVO Folgendes festgesetzt:

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit WA5, WA6 und WA7 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets sind die nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der Teilfläche WA4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sonst allgemein zulässigen sonstigen nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets unzulässig.

Die der Versorgung des allgemeinen Wohngebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, §§ 17 bis 20 BauNVO, § 21a Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.1 Grundfläche

Als zulässige Größe der Grundfläche wird der Flächeninhalt festgesetzt, der sich jeweils aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.

Eine Überschreitung der insoweit festgesetzten Grundfläche ist

- in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächen von Vordächern sowie von sonstigen untergeordneten Vorbauten und
- innerhalb den Teilflächen WA6 und WA7 zusätzlich durch die Grundflächen von Terrassen und Balkone

jeweils in dem Umfang zulässig, wie Textfestsetzung Nr. 4.1 eine Überschreitung der Baugrenzen zulässt.

Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauGB dürfen die sich aus dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Grundfläche in folgendem Umfange überschreiten:

- innerhalb der Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets bis zu einer Grundflächenzahl in Höhe von maximal 0,6,
- innerhalb der Teilflächen WA4 und WA5 des allgemeinen Wohngebiets bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7,
- innerhalb der Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5,
- innerhalb der Teilflächen WA2, WA3, und WA8 des allgemeinen Wohngebiets dürfen Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschreiten.

  Diese Überschreitung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die darüber liegende Geländeoberfläche eine Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufweist.

Zuwegungen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind nur zu 50 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl anzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau gem. Textfestsetzung Nr. 15.1 und mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 hergestellt werden.

2.2 Geschossfläche

Für die Teilflächen WA3 und WA4 des allgemeinen Wohngebiets wird eine Geschoßfläche als Höchstmaß festgesetzt, die sich aus der nachstehenden Tabelle ergibt:

Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets	Geschoßfläche als Höchstmaß
WA3	4.848 qm
WA4	3.753 qm

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die Teilflächen WA1 bis WA8 des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die der Planzeichnung sowie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen sind.

Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WA1, WA2, WA5 und WA8	III
WA3	IV
WA4 – a -	IV
WA4 – b -	I
WA6 und WA7	II

Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und Höhenlage Erdgeschossfußboden

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO als Höchstmaß festgesetzt. Danach wird die Wandhöhe senkrecht zur Wand gemessen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Abweichend von der Begriffsdefinition der BayBO dient als unterer Bezugspunkt nicht die Geländeoberfläche, sondern der in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) angegebene Bezugspunkt (B) über Normalhöhen Null (NHN), der zugleich der Maßpunkt für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darstellt.

Ausnahmsweise kann die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auch unterhalb der festgesetzten Höhenlage zugelassen werden, wenn geeignete Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser nachgewiesen werden und die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 0,15 m über der, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung angegebenen Punkt eingehalten wird.

Die festgesetzten zulässigen Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen sind der Planzeichnung sowie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets	Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
WA1, WA2, WA5 und WA8	9 m
WA3	12 m
WA 4 – Teilfläche –a-	13 m
WA 4 - Teilfläche – b -	4 m
WA6 und WA7	7 m

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung), Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Solaranlagen) sowie für Brüstungen bzw. Umwehrungen für Dachterrassen ist um bis zu 1,0 m ist zulässig, sofern diese Gebäudeteile bzw. Anlagen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Rand des Schnittpunktes der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschlusses der Wand einhalten.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für die Teilfläche WA4 –a- wird folgende, vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiets	Bezeichnung der Wandfläche	abweichendes Abstandsmaß
WA4 - a-	Richtung Osten orientierte Außenwandflächen	Abstandfläche darf vollständig auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen

Für die innerhalb der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Fläche für Stellplätze und Garagen wird abweichend Folgendes festgesetzt:

- Das Abstandsmaß gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze wird für die dort zulässigen Garagen auf mindestens 1,5 m festgesetzt.
- Eine Gesamtlängenbeschränkung für Garagen gilt entlang dieser 1,5 m Abstandslinie nicht. Die Vorgaben aus Textfestsetzung Nr. 18.3 sind jedoch einzuhalten.

Für die innerhalb der Teilfläche WA 5 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen (vgl. Textfestsetzung Nr. 10) wird Folgendes festgesetzt:

- Das von Stellplätzen und Garagen einzuhaltende Abstandsmaß gegenüber der Grundstücksgrenze zur Teilfläche WA7 des allgemeinen Wohngebiets wird auf mindestens 1,5 m festgesetzt.

Für die innerhalb der in der Teilfläche WA 3 festgesetzten Fläche für die Tiefgaragenzufahrt und -rampe wird festgesetzt, dass die Rampenanlage mit einer Länge von maximal 23 m ohne Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden darf.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise in folgendem Umfange zulässig:

- in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets durch Vordächer sowie sonstigen untergeordneten Vorbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m,
- innerhalb der Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets zusätzlich durch Terrassen und Balkone in jedem Vollgeschoss jeweils in einem Umfang von maximal 12 qm,
- in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, allerdings unter der Voraussetzung, dass die gemäß Textfestsetzung Nr. 2.1 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und die darüber liegende Geländeoberfläche eine Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufweist und diese begrünt wird.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Teilflächen WA1, WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets sind Garagen und Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist auch die Unterbringung von Fahrradstellflächen sowie von Rest- und Wertstoffbehälter zulässig.

4.2.2 Tiefgaragenzufahrten und -rampen

Innerhalb der Teilflächen WA3 sowie WA8 des allgemeinen Wohngebiets dürfen Tiefgaragenzufahrten und -rampen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen hergestellt werden.

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Teilflächen WA 5 und WA6 des allgemeinen Wohngebiets wird die offene Bauweise festgesetzt, in der folgende Hausformen zulässig sind:

Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets	Hausform
WA5	Hausgruppe
WA6	Einzelhaus und Doppelhaus

6. Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb der mit WA3 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets sind nur solche Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

7. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung sind folgende Flächen von Bebauung freizuhalten:

- Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen der Planstraße B in die Planstraße A,
- Bauverbotszone parallel der Baiersdorfer Straße gem. Art. 23 BayStrWG (siehe unten II. Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1).

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

8.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur verkehrlichen Erschießung erforderlichen Flächen, die in der Planzeichnung mit Planstraße A und Teilflächen der Planstraße B bezeichnet sind, sowie die Flächen, die für den Ausbau des Kotenpunktes (Waldstraße/Baiersdorfer Straße/Planstraße A) erforderlich sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Flächen der Baiersdorfer Straße werden im Übrigen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

8.2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen mit folgenden besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Verkehrsberuhigter Bereich,
- Parkplatz,
- Fuß- und Radweg,
- Wirtschaftsweg.

8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Herstellung von Ein- und Ausfahrten von der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets sowie der öffentlichen Grünfläche auf die Baiersdorfer Straße ist unzulässig.

8.4 Anschluss landwirtschaftlicher Flächen an Planstraße A

Der Anschluss landwirtschaftlicher Flächen über die Planstraße A ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zulässig.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 21 BauGB)

Innerhalb der Teilfläche WA8 des allgemeinen Wohngebiets wird für die in der Planzeichnung mit G/F gekennzeichneten Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Forchheim festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets wird für die in der Planzeichnung mit G/F/L gekennzeichneten Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Forchheim festgesetzt. Das im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzte G/F/L darf im Rahmen der Ausgestaltung dieser Flächen unter der Voraussetzung räumlich verändert werden, dass auch weiterhin eine uneingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Erholungsfläche" sowie deren Anfahrtsmöglichkeit für Pflegemaßnahmen sichergestellt ist.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa GSt) festgesetzt, die der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen, aber auch von Fahrradabstellflächen sowie von Rest- und Wertstoffbehälter für die innerhalb der Teilfläche WA 5 zu errichtende Reihenhausbebauung, dienen. Innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets sind den Grundstücksflächen im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient der Unterbringung eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes.

Im Bebauungsplan werden zwei Standorte für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Strom" festgesetzt.

12. Schallschutzbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

12.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe hierzu: Beipläne 1 bis 4 Geschossbezogene Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) gem. DIN 4909). Die dargestellten Lärmpegelbereiche gelten dabei für die Fassaden entlang der Baugrenze. Sofern Fassaden von der Baugrenze abrücken, gelten diese Lärmpegelbereiche ebenso für die abgerückten Fassaden.

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1: 2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2: 2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn hierzu ein schalltechnischer Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen und daher die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden können. Dieser Nachweis ist der zuständigen Behörde zur Prüfung vorzulegen.

Die Normen DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-02 liegen bei der Stadt Forchheim zur Einsichtnahme vor.

12.2 Grundrissorientierung

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissorientierung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Als lärmabgewandte Fassaden gelten Fassaden im Lärmpegelbereich I und II gem. DIN 4109. Lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III oder höher.

Sofern es nicht möglich ist, alle Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Schlafräume sowie Kinderzimmer an Fassaden mit mindestens Lärmpegelbereich III oder höher, ohne Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

13. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Spiel- und Erholungsfläche",
- „Grünanlage",
- „Verkehrsgrün".

Die im Bebauungsplan festgesetzten Spiel- und Erholungsflächen sind als Aufenthalts-, Spiel- und Verweilbereich zu gestalten. Befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gem. den textlichen Festsetzungen 14.2 zu bepflanzen.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird die jeweilige Mindestqualität wie folgt festgesetzt:

- Wuchsordnung I: große Bäume über 20 m Endhöhe, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe
- Wuchsordnung II: mittelgroße Bäume unter 20 m Endhöhe, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe
- Wuchsordnung III: Kleinbäume unter 10 m Endhöhe, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Die zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume um bis zu 2,00 m ist zulässig.

Auf die bei Anpflanzungen zu beachtenden Grenzabstände wird hingewiesen (vgl. unten III. Hinweise und Empfehlungen Nr. 4)

Besonders geeignete Arten können der Artenliste (vgl. unten III. Hinweis und Empfehlungen Nr. 5) entnommen werden.

14.1 Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

14.1.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Teilflächen WA1, WA3 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 500 qm Fläche des Baugrundstücks ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III zu pflanzen. Sind innerhalb dieser Teilflächen bereits Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt, sind diese bei der ermittelten Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Dabei ist innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets auf den Randbereichen der Grundstücksflächen, die zur freien Landschaft Richtung Norden und Westen orientiert sind, nur das Pflanzen von niedrigwüchsigen Bäume der Wuchsordnung III sowie Sträucher zulässig.

Entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebietes ist parallel zur Planstraße B ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III sowie ein weiterer standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III mit freier Standortwahl zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets sind parallel zur Planstraße B vier standortgerechte Bäume der Wuchsordnung II-III sowie fünf weitere standortgerechte Bäume mit freier Standortwahl der Wuchsordnung II-III zu pflanzen.

Innerhalb der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets ist auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II-III zu pflanzen.

In den Teilflächen WA6 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets ist auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung I-II zu pflanzen.

Für die innerhalb der Teilflächen WA3 und WA8 zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume ist als Baumart die Winterlinde (Tilia cordata) in der Wuchsordnung I zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen der Wuchsordnung I in Belagsflächen ist ein spartenfreies, offenes, durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 cbm, bei Bäumen der Wuchsordnung II von 9 cbm vorzusehen. Der Wurzelbereich ist gegen Befahren und Begehen zu schützen. Baumscheiben sind entlang der Fuß- und Radwege zulässig.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist pro Baum der Wuchsordnung II-III auf mindestens 10 qm ein fachgerechter Aufbau von mindestens 0,60 m vorzusehen. Für Bäume der Wuchsordnung I ist eine Aufbautiefe von 1,20 m auf mindestens 24 qm Fläche notwendig.

Grenzen Baugrundstücke an landwirtschaftliche Nutzflächen an, ist für Bäume der Wuchsordnung I-III entlang dieser Grundstücksgrenze ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Gehölzpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

14.1.2 Anpflanzen von Hecken

Hecken sind ausschließlich aus sommergrünen heimischen Gehölzen zu pflanzen. Immergrüne Arten sind ausgeschlossen. Die Mindestpflanzqualität für Hecken wird auf 125 cm festgesetzt.

14.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer mindestens extensiven Begrünung nach dem Stand der Technik herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind Flächen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen und Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind.

Innerhalb der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets ist die Reduzierung der Dachbegrünung zugunsten der Gestaltung von Freiflächen um 50% zulässig.

14.1.4 Fassadenbegrünung

Innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind die zur freien Landschaft orientierten rückwärtigen Garagenwände mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Besonders geeignete Arten können der Artenliste (vgl. unten III. Hinweise und Empfehlungen Nr. 5) entnommen werden.

Innerhalb der Gemeinschaftsflächen für Stellplätze und Garagen der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets sind die den angrenzenden Baugrundstücken zugewandten rückwärtigen Garagenwände mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Besonders geeignete Arten können der Artenliste (vgl. unten III. Hinweise und Empfehlungen Nr. 5) entnommen werden.

14.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Retentionsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als dichte und naturnahe Gehölzgruppen zu bepflanzen und zu erhalten. Pro 200 qm sind ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung I und drei Bäume der Wuchsordnung II-III zu pflanzen. Baumpflanzungen sind jedoch nur außerhalb der Muldenbereiche zulässig. Strauchpflanzungen sind außerhalb der Mulden sowie in den Muldenböschungen zulässig. Dabei sind standorttypische, heimische Gehölze zu wählen. Besonders geeignete Arten können der Artenliste (vgl. unten III. Hinweise und Empfehlungen Nr. 5) entnommen werden.

14.1.6 Bepflanzung der Sichtfelder

Pflanzen im Einflussbereich von Straßen und Sichtfeldern sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind Aufzuasten, Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

14.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" und „Verkehrsgrün" sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und zu pflegen. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Erholungsfläche" dürfen als intensive Grünfläche genutzt und hergestellt werden. Nutzungen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Innerhalb der im Südosten festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sowie der im Zentrum des Gebiets festgesetzte öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Erholungsfläche" sind Einzelbäume der Wuchsordnung II-III zu pflanzen.

Innerhalb der östlich der Teilfläche WA5 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sowie der im Norden gelegenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Erholungsfläche" ist für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume die Winterlinde (Tilia cordata) als Baumart in der Wuchsordnung I zu pflanzen.

Innerhalb der westlich der Planstraße A liegenden Fläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind 3 Obstbäume der Wuchsordnung II zu pflanzen.

14.3 Anpflanzungen innerhalb der Planstraße A, Planstraße B und öffentlichen Parkplatzflächen

Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche der Planstraße A sind östlich der Fahrbahntrasse 12 standortgerechte niedrigwüchsige Bäume der Wuchsordnung III zu pflanzen.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" (Planstraße B) festgesetzten Fläche sind straßenbegleitend 19 standortgerechte Bäume der Wuchsordnung II-III zu pflanzen. Weitere vier Bäume sind auf der Verkehrsfläche unmittelbar östlich der Teilfläche WA4-a- des allgemeinen Wohngebiets und zwar parallel der Baugrenze zu pflanzen. Als Baumart wird für diese vier Bäume die Winterlinde (Tilia cordata) in der Wuchsordnung I festgesetzt.

Innerhalb der westlich der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets als öffentlicher Parkplatz festgesetzten Flächen sind für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume Winterlinden (Tilia cordata) als Baumart in der Wuchsordnung I zu pflanzen.

14.4 Anpflanzungen innerhalb der Versorgungsfläche „Blockheizkraftwerk"

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und zu pflegen. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1 Oberflächengestaltung

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze, Feuerwehr-Aufstellflächen sowie sonstige Funktionsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Als Beläge hierfür sind z.B. geeignet: wassergebundene Decken, Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Rasenkammersteine.

Feuerwehr-Aufstellflächen, die außerhalb von Erschließungsflächen herzustellen sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 aufweisen.

15.2 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens wird Folgendes festgesetzt:

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuschieben, in Mieten von max. 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen und eine Ansaat bis zur Wiederverwendung aufzubringen.

15.3 Beleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.B. Natriumdampflampen, Kompaktleuchtstofflampen oder Lampen mit LED-Technik, zu verwenden.

15.4. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a S.2 BauGB

Der ermittelte Ausgleich für zu erwartende Eingriffe wird planextern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 433 in dem Gemeindegebiet Weisendorf im Naturraum D59 durchgeführt (siehe hierzu III. Hinweise und Empfehlungen Nr. 1).

Die auf dieser Fläche durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für zu erwartende Eingriffe werden als Sammelausgleichsmaßnahmen dem Plangebiet zugeordnet. Der prozentuale Anteil der ausgleichspflichtigen Flächen an den Kompensationskosten stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsflächen	Größe	Kompensations-bedarf	Prozentualer Anteil an Kompensations-kosten
Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA8)	rund 34.608 qm	25.699,0 qm	79 %
Versorgungsfläche	rund 251 qm	225,9 qm	1 %
Öffentliche Erschließung (Ausbau Kreisverkehr, Planstr. A, Planstr. B, Fuß- und Wirtschaftsweg)	rund 13.966 qm*	6.525,6 qm	20 %
Kompensationsfläche		32.450,5 qm	100 %

* Öffentliche Erschließung insgesamt: rund 13.966 qm, davon erstmalige Inanspruchnahme rund 8.672 qm

16. Vermeidung oder Verminderung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregenereignissen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregenereignisse wird für die Teilflächen WA8 des allgemeinen Wohngebiets die Herstellung von Retentionsflächen festgesetzt.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsfläche sind Versickerungsgräben mit heterogenen Neigungen und belebter Oberbodenschicht herzustellen.

Die Gräben sind zusammenhängend mit einem Anschluss an das örtliche Kanalsystem für einen Überlauf bei Starkregenereignissen herzustellen.

Bei der Modellierung der Böschungen entlang der Baiersdorfer Straße ist sicher zu stellen, dass die Oberkante der Böschung zur Straße bis zu 0,5 m höher liegt als die Böschungsoberkante der nördlichen, zum Planungsgebiet innen verlaufenden Oberkante. Im Bauvollzug ist der genaue Höhenunterschied der Böschungsoberkanten festzustellen, um zu verhindern, dass das Niederschlagswasser aus den Retentionsflächen auf die Baiersdorfer Straße fließt.

Die Gräben sind mit einer Mindestbreite von 3 m auszuführen. Die Mindesttiefe beträgt 0,2 m von der Oberkante des anstehenden Geländes nach Beendigung der Bautätigkeiten an Tiefgarage und Wohngebäuden.

Die Tiefe ist im Bauvollzug im Hinblick auf den Flurabstand zum Grundwasser zu bestimmen. Maximal ist eine Tiefe von 1 m von der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.

Die Neigungen der Böschungen sind heterogen herzustellen mit einer Variation der Neigung von max. 1:1 und min. 1:4.

Die Retentionsflächen sind entsprechen der Textfestsetzung Nr. 14.1.5 zu bepflanzen.

17. Bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche und sonstige Nutzungen sind innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens (Planfeststellungsbeschluss) für das im Südosten des Stadtteils Kersbach seitens der Stadt Forchheim zu errichtende Hochwasserrückhaltebecken zulässig.

18. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

18.1. Dachgestaltung

Innerhalb der Teilfläche WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA8 des allgemeinen Wohngebiets ist folgende Dachform zulässig:

- Flachdach.

Die Dachform von Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten.

Garagen sind ausschließlich mit Flachdach auszuführen.

Die Verwendung von unbeschichtetem Zink, Kupfer und Blei zur großflächigen Dacheindeckung ist unzulässig. Untergeordnete Bauteile aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei (z.B. Einfassung von Dachfenstern, Auslegung von Dachkehlen) sind von dem Ausschluss nicht erfasst.

18.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Nicht pflanzliche Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind nur zum Schutz von Wohnungsgärten zulässig. Nicht pflanzliche Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

Die Höhe der nicht pflanzlichen Einfriedung wird auf max. 1,00 m beschränkt. Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

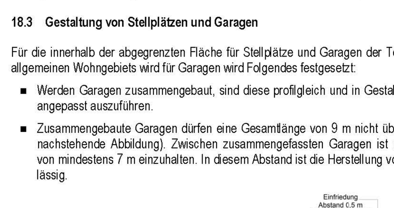
Einfriedungen für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen werden in der Höhe nicht beschränkt.

Grenzen Baugrundstücke an noch landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zu diesen Flächen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

18.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Für die innerhalb der abgegrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets wird für Garagen wird Folgendes festgesetzt:

- Werden Garagen zusammengebaut, sind diese profilgleich und in Gestaltung und Material angepasst auszuführen.
- Zusammengebaute Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten (siehe nachstehende Abbildung). Zwischen zusammengefassten Garagen ist stets ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten. In diesem Abstand ist die Herstellung von Stellplätzen zulässig.



II. *Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)*

1. Baiersdorfer Straße

Die Flächen der Baiersdorfer Straße (FO2) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Planungen und Maßnahmen im Bereich der Baiersdorfer Straße (FO2) sind die Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und zwar insbesondere Art. 23 BayStrWG zu beachten. Im Hinblick darauf dürfen innerhalb eines Abstands von 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke keine baulichen Anlagen errichtet werden (Bauverbotszone).

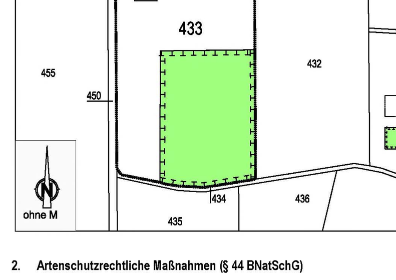
III. *Hinweise und Empfehlungen*

1. Planexterne Ausgleichsfläche

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 2 BauGB) erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 433 (Gemarkung Unterreichenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt).

Die für den Ausgleich beanspruchte Teilfläche, die 16.225 qm umfasst, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die auf dieser Fläche durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht (vgl. dort Kap. 4.3) zusammengefasst.

Abbildung: Darstellung von Lage/Verortung der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 433



2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Um nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen sind folgende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gewährleistet sind:

Baumfällungen und Baufeldräumungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

Das Anpflanzen von großen Bäumen (Wuchsordnung I-II) am Rand auf den zur umgebenden Landschaft im Norden und Westen orientierten Grundstücksflächen ist unzulässig. Niedrigwüchsige Bäume (Wuchsordnung III) und Sträucher sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt in gleichem Maße für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Planstraße A. Dabei dürfen Bäume nur innerhalb des vorgesehenen Grünstreifens östlich der Fahrbahntrasse gepflanzt werden.

Für Feldlerchen und Kiebitz sind vor der Umsetzung des Planungsvorhabens CEF-Maßnahmen gemäß den Anforderungen der erstellten Pflege- und Entwicklungskonzepte durchzuführen. Die Maßnahmen müssen sowohl für Feldlerchen, als auch für den Kiebitz umgesetzt werden. Für die jeweilige Art kann aus den folgenden Beschreibungen mind. eine Maßnahmen, aber auch eine Kombination gewählt werden:

Die genaue Strukturierung und Verortung der Maßnahmen ist den jeweiligen Pflege- und Entwicklungskonzept zu entnehmen. Die Maßnahmen sind gemäß den Angaben herzustellen und zu pflegen. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen ist auf folgenden Flurstücken Nr. 1180, 1189 und 1190 vorgesehen. Die Verfügbarkeit über die Flächen, als Voraussetzung der Durchführung der Maßnahmen, ist vertraglich sichergestellt.

Im Folgenden werden die erforderlichen Maßnahmen beschrieben:

Feldlerche:

Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche ist insgesamt 5,3 ha groß und beginnt direkt westlich des Plangebietes auf der anderen Wegseite. Die östliche Gebietshälfte auf Flurstück Nr. 1180 (ca. 1,6 ha) liegt zwischen dem geteerten Fahrweg im Osten und der Flurstück Nr. 1189. Hier wird Wintergetreide angebaut (Stand Winter 2018).

Der mittlere Bereich des Flurstück Nr. 1189 (ca. 2,1 ha) reicht im Westen bis an die 110 kV-Freileitung heran. Hier wird im südöstlichen Bereich ebenfalls Wintergetreide angebaut. Die nordwestliche Hälfte wird als Grünland genutzt. Die westliche Gebietshälfte des Flurstück Nr. 1190 (ca. 1,6 ha) wird im Westen von einem Lärmschutzwall und Fahrweg und im Osten von der Stromleitung begrenzt. Sie wird ebenfalls als Grünland genutzt.

Um den Eingriff durch den Bebauungsplan in ein Habitat der Feldlerche auszugleichen, ist ein Maßnahmenkonzept auf der östlichen Ackerfläche (2,6 ha) ausreichend. Die Maßnahmen für die westliche Hälfte mit Grünland stellen Empfehlungen dar.

- Anlage von 5 Lerchenfenstern mit einer Mindestgröße von 20 qm in Wintergetreide-, Raps- oder Mais-Feldern.
- Anlage eines 3,00 - 10,00 m breiter Ackerrandstreifen mit einer Fläche von 1.500 qm mit einer Aussaat von mehrjährigen Kräutermischungen im Herbst. Im ersten Jahr ist ein Pflegeschnitt durchzuführen.
- Während der Brutzeit zwischen März und August ist entlang der Wege ein mobiler Zaun aufzustellen damit insbesondere Hunde nicht auf die Fläche gelangen.

Kiebitz:

Die Ausgleichsfläche für den Kiebitz liegt ca. 500 m nördlich von Kersbach auf dem Flurstück Nr. 1281. Für die CEF-Maßnahmen wird die südliche Hälfte des Flurstücks in Anspruch genommen (ca. 3,1 ha). Es handelt sich dabei um Grünland. Die Fläche wird im Osten von der St2243 begrenzt. Im Süden grenzt an die Fläche ein Graben an. Im Westen setzt sich das Grünland fort, nach etwa 150 m verläuft dort die Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung. Auch nach Norden setzt sich das Grünland fort. Nach ca. 120 m verlaufen entlang der Flurstücks-Grenze ebenfalls Gehölze. Direkt im Zentrum des Flurstücks, auf der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich ein kleines Gehölz.

- Eine Bewirtschaftungsruhe vom 20. März bis 01. Juli ist einzuhalten und die Ausbringung von Düngemitteln ist zu reduzieren.
- An drei Stellen von ca. 6,00 m Breite über die gesamte Grundstücksbreite sind Rohbodenstrukturen zu etablieren.
- Durch partielles Ausleiten des südlich angrenzenden Wiesengrabens wird eine Vernässung des Wiesengrundstücks erreicht.
- Die Gehölze entlang des Wiesengrabens sind zu entfernen, um eine Scheuch-Wirkung auf den Kiebitz zu vermeiden.
- Nest-Bereiche von Kiebitzen (ca. 200 qm pro Nest) sind während der Brutzeit bis Mitte Juli durch einen mobilen Zaun vor Befahrung zu schützen.

3. Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann ein Freiflächengestaltungsplan gefordert werden, in dem der Nachweis über die Umsetzung der Festsetzungen nach Nr. I. 14 und 15 erbracht wird. Weiterhin können Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Hinblick auf die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen aufgenommen werden.

4. Anpflanzungen – Einhaltung von Grenzabständen, Beachtung von Schutzanweisungen

Bei Anpflanzungen sind die in Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs –AGBGB - bestimmten Grenzabstände einzuhalten.

Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG – zu beachten.

Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen; sofern Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen sind diese zu beachten.

5. Artenliste für Anpflanzungen

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische, heimische Arten empfohlen:

Gruppe	Arten
Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)	*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)* *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) * *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) * *Fagus sylvatica* (Rotbuche) * *Juglans regia* (Echte Walnuss) * *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer) * *Tilia cordata* (Winter-Linde) * *Tilia platyphyllos* (Gewöhnliche Sommerlinde) *
Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20 m)	*Acer campestre* (Feld-Ahorn) * *Betula pendula* (Hänge-Birke) * *Carpinus betulus* (Hainbuche) * *Prunus avium* (Vogelkirsche) *Sorbus aria* (Mehlbeere) * *Prunus avium* (Kirsche) * *Malus domestica* (Apfel) *
Kleinbäume und Großsträucher der Wuchsordnung III (unter 10 m)	*Corylus avellana* (Gemeine Hasel) * *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn) * *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) *Salix caprea* (Sal-Weide) * *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn) *Frangula alnus* (Faulbaum) * *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
Sonstige Sträucher und Kletterpflanzen	*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche) *Rosa spec.* (Rosen) *Hedera helix* (Efeu) *Vitis vinifera subsp. sylvestris* (Wilder Wein) *

Die mit einem * gekennzeichneten Gehölzarten werden besonders für die Spielbereiche empfohlen.

Weitere geeignete Bäume können der Baumliste „Stadtgrün 2012" der Stadt Forchheim entnommen werden, die bei der Stadt zu erhalten ist. Speziell in Bezug auf bienen- und insektenfreundlichen Bäume ist auf die Broschüre „Bäume und Sträucher für Bienen und Insekten" der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu verweisen, die auf deren Homepage abrufbar ist.

6. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vom 13. bis 14.09.2018 bodendenkmalpflegerische Sondagen durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Da in diesem Rahmen keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt wurden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. In den nicht untersuchten Bereichen könnten eventuell Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste auftreten. Diese Funde sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zur Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits erteilt.

7. Baugrunduntersuchung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen

Aufgrund der Höhe des Grundwasserstands im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauwerksgründung. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird daher empfohlen.

Aus einem solchen Gutachten können auch wichtige Informationen über ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor drückendem Grundwasser entnommen werden, wie z.B. die Empfehlung einer wasserdichten Kellerausbildung in Form einer „Schwarzen Wanne" oder „Weißen Wanne" oder die Ausbildung der Tiefgaragenzufahrten mit vorherigen Anrampungen.

Durch eine entsprechende Verhaltens- und Bauvorsorge, für die der Bauherr/die Bauherrin zuständig ist, können Schadensrisiken in Folge von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen, einschließlich Rückstau aus der Kanalisation vermieden werden. Der Hochwasserschutzfibel, herausgegeben vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat können hierzu wichtige Informationen entnommen werden. Diese Fibel kann im Internet abgerufen werden unter:

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html .

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) zu beachten. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Umfangreiche Informationen können diesbezüglich auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter dem Themenblock Abfall / Mineralische Abfälle abgerufen werden.

Wird die Baugrundgrubensole eines Bauvorhabens unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, wird zur Gewährleistung der Stabilität des Bauvorhabens eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden. Für das vorübergehende Absenken von Grundwasser und seiner Wiedereinleitung bedarf es einer Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.

8. Bodenschutz/Altlasten

Es wird auf die in Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz verankerte Mitteilungs- und Auskunftspflicht hingewiesen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen dafür gefunden, dass schädliche Bodenverunreinigungen oder eine Altlast vorliegen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

9. Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen

Die seitens der Großen Kreisstadt Forchheim auf Grund von Art. 47 Abs. 2 und Art. 81 Abs1 Ziff. 4 BayBO) erlassene Satzung regelt u.a. die Herstellungspflicht sowie die in Abhängigkeit der Nutzung erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Sie gilt nicht nur für baurechtlich genehmigungspflichtige sondern auch für verfahrensfreie Maßnahmen.

10. Feuerwehr und Rettungsdienst

Um Einsatzkräften der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Falle eines Brandes eine wirksame Brandbekämpfung und Menschenrettung sowie bei anderen Gefahrenlagen ein schnelles Eingreifen zu ermöglichen, sind bei Neubauvorhaben Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen entsprechend den sich aus der Bayerischen Bauordnung, der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie den sonstigen zu beachtenden einschlägigen Vorschriften herzustellen.

Bei der Planung der im Bebauungsplan zulässigen viergeschossigen Bebauung ist zu berücksichtigen, dass in Forchheim seitens der örtlichen Feuerwehr als Rettungsgerät lediglich eine vierteilige Steckleiter angesetzt werden kann (Oberkante der Brüstung max. 8 Meter der zum Anleitern bestimmte Fenstern oder Stellen über der Geländeoberfläche). Damit ist ein zweiter Rettungsweg entsprechend sicherzustellen.

11. Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nur bedingt möglich. Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Gewässerbenutzungen) bedarf einer wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 WHG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden, wenn für die Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs (§ 25 WHG) und hinsichtlich der Einleitung (Versickerung) von Niederschlagswasser in das Grundwasser die Voraussetzungen für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (§ 46 WHG) vorliegen.

Bei der Planung und dem Bau von Versickerungsmaßnahmen sind stets die einschlägigen technischen Regelwerke zu berücksichtigen. Umfangreiche Informationen, einschließlich zahlreicher Beispiele sowie Tipps zur Planung und Verwirklichung von Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken können auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter dem Themenblock Wasser / Umgang mit Niederschlagswasser abgerufen werden.

Rechtsgrundlagen (Jeweils in der zurzeit gültigen Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
vom, 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) .

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner Sitzung vom 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan (Neuaufstellung) unter der Bezeichnung:
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11/13, Gebiet Forchheim Süd - Stadtteil Kersbach Bereich Pointäcker Süd (nachfolgend kurz: Bebauungsplan Nr. 11/13) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 09.06.2017 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.01.2018 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom 10.10.2017 (Vorentwurf) - bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht - hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 22.02.2018 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/13 unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2017 (Vorentwurf), auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.07.2018 ortüblich im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet, auf der Homepage der Großen Kreisstadt Forchheim, bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom 08.05.2018 (Entwurf) - bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht - sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 zur jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden auch alle Unterlagen in das Internet, auf der Homepage der Großen Kreisstadt Forchhheim, eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom 08.05.2018 (Entwurf) bis zum 17.08.2018 gebeten.

Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 11/13 gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 05.03.2021 ortüblich im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet, auf der Homepage der Großen Kreisstadt Forchhheim, bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom 09.02.2021 (Entwurf II) - bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht - sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, haben in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 zur jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden auch alle Unterlagen in das Internet, auf der Homepage der Großen Kreisstadt Forchhheim, eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2021, das per Mail am 12.03.2021 verschickt wurde, über die erneute Auslegung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom 09.02.2021 (Entwurf II) bis zum 16.04.2021 gebeten.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in seiner Sitzung am ...22.06.2021... den Bebauungsplan Nr. 11/13 in der Fassung vom ...08.06.2021... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 11/13 stimmt mit dem des Satzungsbeschlusse vom ...22.06.2021... überein.

Forchheim, den ...01.10.2021... Stadt Forchheim

gez.
Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11/13 in seiner Fassung des Satzungsbeschlusses vom ...22.06.2021... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...29.04.2022... ortsüblich im Amtsbatt der Großen Kreisstadt Forchheim sowie im Internet, auf der Homepage der Großen Kreisstadt Forchhheim, bekannt gemacht.

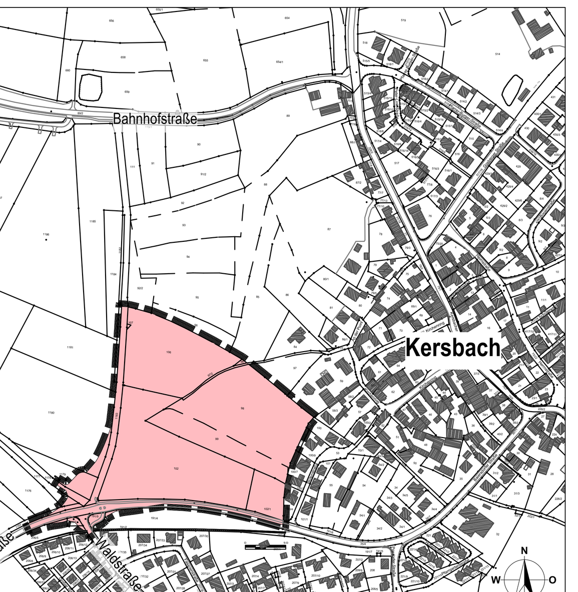
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.11/13

(Neuaufstellung)

Gebiet Forchheim Süd - Stadtteil Kersbach
Bereich Pointäcker Süd

ENDFASSUNG (Fassung: 08.06.2021)

Übersichtsplan



Bearbeitungsstand		Verfasser - im Auftrag der Großen Kreisstadt Forchheim	
Vorentwurf	10.10.2012	Plan+Consult Mitschang GmbH	gez. Mitschang
Entwurf	08.05.2018	Plan+Consult Mitschang GmbH	gez. Mitschang
Entwurf II	09.02.2021	Plan+Consult Mitschang GmbH	gez. Mitschang
Endfassung	08.06.2021	Plan+Consult Mitschang GmbH	gez. Mitschang