

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/2-1.8 - Änderung - Forchheim Mitte, Bereich "Hallenbad/Gärtnerei", Stadt Forchheim, M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Innhalb des Baugebietes werden folgende Nutzungen festgelegt:
- Allgemeines Wohngebiet
 - Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Öffentliche Grünflächen

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind in unten genannten Gebieten nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zugelassen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zugelassen
- Im Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen

Immissionsschutz

In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89 der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzwerte mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusätzeinrichtungen von August 1987 einzuhalten. Tiefgaragentore und -zufahrten sind nach dem Stand der Technik lärmarm auszubilden. Die Ein- und Ausfahrtrampen sind vollständig einzuhängen. Die Innenwände und -decken im Bereich der Ein- und Ausfahrtrampen sind mit schallsorbierenden Materialien zu verkleiden. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt darf kein Fahrbahnbelagswechsel vorgenommen werden. Die Töne müssen nicht ständig sein und die Führungsgeschwindigkeiten dürfen keine Klapper- und Schiefelgeräusche verursachen. Ansaug- und Auslassöffnungen einer Lüftungsanlage für die Tiefgaragen sind mit ausreichender dimensionierter Schalldämmung zu versehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder 1-11 wird eine Grundfläche in Quadratmetern je Bauparzelle im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der Grundfläche sind enthalten: Fläche des Wohngebäudes, Nebenanlagen im Vorgarten- und Gartenbereich, Flächen für die Stellplätze und anteilige Wegflächen nördlich und südlich der Bauparzelle. Für die Baufelder 12-16 werden eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO maximal Planrischenweise als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Garagen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nicht in die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl miteingerechnet. Die Zahl der Vollgeschosse wird als jeweilige Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

- Baufelder 1-10 III VG für die Reihen- und Doppelhausbebauung wird festgesetzt, dass im III. VG maximal 65 % der Grundfläche des Gebäudes für Wohnzwecke bebaut sind. Die Restfläche ist als Dachfläche mit Atika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Bauliche Gestaltung).
- Baufeld 11 III VG Es ist ein Einzel- oder Doppelhaus mit maximal III VG zulässig. Im III. VG sind maximal 65 % der Grundfläche des Gebäudes für Wohnzwecke bebaut. Die Restfläche ist als Dachfläche mit Atika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Bauliche Gestaltung).
- Baufeld 12 III VG Die Abstufung der Geschossigkeit des Baukörpers ist durch Baugrenzen definiert. Die jeweils nicht überbaute Restfläche des obersten Geschosses ist als Dachfläche mit Atika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Bauliche Gestaltung).
- Baufelder 13-16 IV VG Die Abstufung der Geschossigkeit der Baukörper ist durch Baugrenzen definiert. Die jeweils nicht überbaute Restfläche des obersten Geschosses ist als Dachfläche mit Atika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Bauliche Gestaltung).

3. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Aufgrund der unter 2. Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Außenwände findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO überschneiden und geringer als die festgesetzten Außenwände sein. Für die Baufelder 12-16 sind untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Dachterrasse, Windfänge, Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m außerhalb der Baugrenze zulässig. Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Im Plangebiet sind Hausgruppen sowie Doppel- und Einzelhäuser je nach Planrischenabzug zulässig. Im Einzelnen wird festgelegt:

- Baufelder 10 Reihen-Einfamilienhäuser mit wechsellastigen Typen
- Baufeld 11 zwei Doppelhaushäuser oder ein Einzelhaus
- Baufeldern 12-16 Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnbau.

4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig und sind in ihrer Nutzungsart örtlich gebunden als Nebengebäude, Tiefgarage, Stellplatz, Carport, Garage, Abfallammestelle oder Fahrradabstellplatz festgesetzt. Bei Verschiebung der Hauptgebäude 12-16 innerhalb der Baugrenzen verschieben sie die außerhalb der Baugrenzen dargestellten Nebenanlagen entsprechend mit. Lüftungsschächte der Tiefgarage dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen im Gartenbereich der Reihen- und Doppelhäuser sind im jeweiligen Schnittpunkt von zwei angrenzenden Grundstücken mit einer Abmessung von 2 x 2,5 m Länge und 2 m Breite mit einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten (Ausnahme Baufeld 8, siehe westliche Bauweise).

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegetiefe festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden im Bebauungsplan durch die Lage der Baugrenzen und die Definition der zulässigen Gesamtgröße der Gebäude festgesetzt.

7. Wassersensibler Bereich

Untergeschosse sind ausreichend gegen Grundwasser zu schützen, da der Planbereich im wassersensiblen Bereich liegt.

3. Einfriedungen / Sichtwände

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Zäune sind so zu auszuführen, dass sie den Nebenanlagen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Planrischenabzug gekennzeichneten Flächen auf Privatgrund nachzuweisen. Carports sind ohne seitliche Trennwände auszuführen. Für die Baufelder 12 bis 16 wird eine Einzinkung von 1,0 m Höhe in einem Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Grenze einschließlich einer Vorpflanzung mit einer Hecke mit maximal 1,50 m Höhe zum Platz wie auch zum Stadtpark festgesetzt. Pflanzensorten sind der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu entnehmen. Bei Reihen- und Doppel-/Einzelhäusern können im Terrassenbereich der Gebäude an den Kreuzungspunkten zwischen den Gebäuden auch als Mauern errichtet werden, wobei die Höhe auf max. 2,00 m und die Länge auf max. 3,00 m begrenzt ist.

4. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Parkierungsfächen für die Baugartener der Reihen- und Doppelhäuser sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Stellplätze, Carports und Garagen sind als Flächenrischenabzug gekennzeichneten Flächen auf Privatgrund nachzuweisen. Carports sind ohne seitliche Trennwände auszuführen. In den Baugartenern der Mehrfamilienhausbebauung sind erforderliche Stellplätze ausschließlich innerhalb der Markierungen für Nebenanlagen, TG und ST nachzuweisen. Die Stellplatzsetzung der Stadt Forchheim ist anzuwenden.

5. Versickerung

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Hinsichtlich der maximalen Rückstauebene ist die DIN 1986 zu beachten. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem Mindestabstand zu verlegen. Die Abwasserabsetzung der Stadt Forchheim ist anzuwenden. Für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 0,3 m breite Trassen im öffentlichen und privaten Raum vorzuziehen. Zum Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen haben sich die Bauausführenden vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Netzzentrum GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1988, DIN 19500, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zum Schutz der unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

7. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solar Kollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Kollektoren bzw. Module auf dem Flachdach müssen vom Schrägpunkt Wind ein Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhenstechnisch nicht über die Höhe der Attika hinausragen.

8. Baugrund

Körtliche Auffüllungen im Bereich von möglichen Hausgärten und Kinderspielflächen sind abzutragen und durch unbelasteten Erdzustand in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Randbefestigungen von Straßen und Wegen

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingezeichnet. Sie werden auf den Baugrundflächen angelegt und sind von den Anwohnern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer mitwirken, dass Böschungen ggf. auch auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Rückensützen dienen zum Halt eines Bord- oder Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterdicke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückensützen nicht mehr sichtbar. Skizze Rückensätze:



2. Straßeneuchten / Verkehrszeichen

Wegen des geringen Straßenschnittes ist es teilweise erforderlich, Straßeneuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- und Installationsanforderungen sind von den jeweiligen Grundstücksgegnern zu gestalten.

3. Barrierefreies Bauen

Zur Berücksichtigung des barrierefreien Bauens wird auf Art. 48 BayBO und DIN 19024 hingewiesen.

4. Autobahn A 73

Für das Baugebiet sind folgende Hinweise der Autobahndirektion zu beachten:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Halteplatzbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.
3. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A 73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
5. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

5. Sonstiges

Bei Erdbaumaßnahmen ist auf organoleptische (also optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Bodens zu achten. Die Bodenschicht ist dabei zu entfernen, bis die Bodenschicht wieder den Landstand zu sehen. Auszubehalten der Einstufung 2.1 ist einer geeigneten Entsorgung durch eine Fachfirma zuzuführen, sofern keine LAGA-Konforme Entsorgung möglich ist. Die endgültige Entsorgung bzw. Verwertung nachzuweisen. Vor dem Bau unterirdischer Bauteile (Keller, Tiefgaragen) ist durch ein Baugrundgutachten der zu erwartende Grundwasserstand zu ermitteln. Der Bau von Zisternen zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung ist zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Arbeiten nach DIN 19200 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Art. 1 Nr. 2 und 3 zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang erlangende die Festsetzungen zu ersetzen. Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Pflanzung der im Plan dargestellten (klein- bis mittelkronigen) Laubbäume zu erfolgen. Der abgebildete Standort ist hierbei bindend. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Merkblatt über Baumanalysen und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten. Der Ausfall einer festgesetzten Befpflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten und -größen auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3v, md, SüI 18-20, bei Obstkulturen: mB, SüI 16-18
- Hei, 2zv, 125-150 (mB oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol, mB/LC, 100-150
- VStr, 3-4 Tr., 60-100

Artenliste 1 für private Grünflächen:

Mittel- und klein-kronige Bäume	Sorbus aucuparia
Ebenenreife	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Acer betulus
Meibergreife	Sorbus aria
Spielbaum	Sorbus domestica
Steinweisel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Heimische Obstbäume	

Sträucher:

- Feld-Ahorn
- Flieder
- Forsythie
- Fünffingerringelstrauch
- Haselnuss
- Hecken-Rose
- Kornel-Kirsche
- Kreuzdorn
- Liguster
- Pflaumerhähnchen
- Rote Heckenkirsche
- Roter Hartelgalt
- Schwarzer Holunder
- Spatzierstrauch
- Wolliger Schneeball
- Bereiberobststräucher

Artenliste 2:

- Blaueregen
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjelieber
- Klettentortense
- Pölsyucca auberthii
- Waldbreze
- Wilder Wein

Acer campestre

- Syringa in Arten
- Forysthia in Arten und Sorten
- Potentilla in Arten und Sorten
- Corylus avellana
- Rosa spec.
- Cornus mas
- Rhamnus catharticus
- Ligustrum vulgare
- Euconymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Spiraea in Arten und Sorten
- Viburnum lantana

Artenliste 1:

- Wisteria sinensis
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera spec.
- Hydrangea petiolaris
- Polycnemum acubiter
- Clematis spec.
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als spezielle Maßnahmen des Artenschutzes müssen gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. sAP in der Anlage zur Begründung) folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören hat die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) zu erfolgen.
- Da ein gewisses Potenzial der abzurufenden Gebäude als Sommerquartiere nicht gänzlich ausgeschossen werden kann, sind die Abrissmaßnahmen außerhalb der Wachstumszeit von Fledermäusen (Geburt- und Aufzuchtphase der Jungtiere: April bis August) durchzuführen.
- Da die Gebäude des alten Hallenbades gemäß Fledermausgutachten (s. Anlage zur sAP) ein hohes Winter-Quartierpotenzial für Zwergfledermäuse aufweist, muss ein zeitlicher Abstand von mindestens drei Tagen zwischen Entfernen der Blöchverbindungen und Abriss der Gebäude eingehalten werden, um dort möglicherweise ruhenden Fledermäusen ein Abwandern zu ermöglichen.
- Der Termin zur Entfernung der Gebäudeverkleidung ist den zuständigen Stellen am Landschaftsamt (Untere Naturschutzbehörde) und/oder am Stadtlängungsamt (Fachbereich Grünordnung) mitzuteilen und sollte von einem Fledermausschutzverständigen begleitet werden, welcher evtl. aufgefundenen Fledermäuse vorübergehend in Pflege nimmt. Eine Wiederauswanderung darf erst nach Abschluss der Abrissarbeiten erfolgen, um eine Rückwanderung der Tiere zu vermeiden.
- Einer gemäß Fledermausgutachten erhaltenen Anzahlung des Quartierangebotes für Zwergfledermäuse durch Schaffung von Ersatzquartieren ist durch die frostsichere Anbringung von 15 Fledermauskästen im Bereich des Stadtparks Rechnung zu tragen. Zwischenkästen im Bereich der Hausgärten sind unzulässig, um die Durchgängigkeit insbesondere für Klein- und Mittelsäuger zumindest in gewissem Umfang zu ermöglichen.

3. Dachbegrenzung

Auf fachgerechten Dächern von Nebengebäuden (Geräteschuppen, Fahrradgaragen) hat eine Estrichschicht mit mind. 8-10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

4. Insektenfönde Beleuchtung

Um Töten von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenfönde Naturdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

TEXTLICHE HINWEISE GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Bodenkennlinie

Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bodenkennlinien (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steingegenstände, Scherben und Knochen o. ä.) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DöSchG: Wer Bodenkennlinie auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2. Baumschutzverordnung

Es gelten die Bestimmungen der Baumchutzverordnung der Stadt Forchheim in der Fassung vom 09.09.1998. Bäume, welche gemäß dieser Verordnung unter Schutz stehen, dürfen nur nach Erteilung einer Genehmigung durch das Referat Ökologisches Grün der Stadt Forchheim gefällt werden. Für sie ist ein Ersatz zu leisten, dessen Umfang sich nach den entsprechenden Angaben in vorgenannter Verordnung bestimmt.

3. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzusetzen und in Mieten zu lagern. Er soll vorwiegend im Bereich von Gehölzpflanzstellen sowie Ansaatlflächen wieder eingbracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind: z.B. Pflasterflächen mit Raseflächen, Schotterrasen, Rasenentensene.

5. Abfallbeseitigung

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder unweiligerweise zu beseitigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Forchheim folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1/2-1.8 - Änderung - Forchheim Mitte, Bereich "Hallenbad/Gärtnerei": Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.05.2012, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- U Untergeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl
- 12 GR 130 m² Grundfläche (Beispiel)
- 12 Geschossflächenzahl (Beispiel)

BAUWEISE

- offene Bauweise; nur Einzelhausbebauung möglich
- offene Bauweise; nur Doppelhausbebauung möglich
- offene Bauweise; nur Hausgruppen möglich
- Baugrenze
- FD Flachdach mit 0°-5° Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: - verkehrsbehindert Bereich
- Fußgängerzone
- Verkehrsfläche privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Tiefgaragenein- und -ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENRSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Blockheizkraft

GRÜNFLÄCHE

- Flächen für Versorgungsanlagen
- öffentliche Grünfläche
- Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen, lagernmäßig gebunden
- Baum zu pflanzen, lagernmäßig gebunden
- Bestandsbaum, bei Fällung Ausgleich erforderlich
- Biotopt der Bayer, Biotoptkennung mit Nummer (siehe Anlage 1 der Begründung)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Baupflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

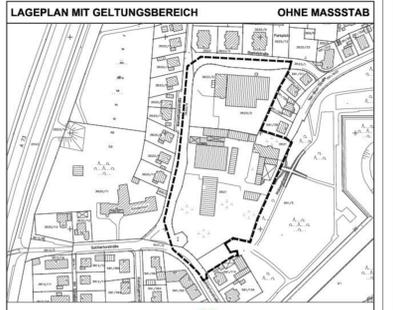
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Tiefgaragen, Stellplätze, Abfall, Fahrräder
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Garage wahlweise möglich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- Topografie
- Abbruch von Gebäuden
- wassersensibler Bereich (siehe Anlage 1 der Begründung)
- Baufeld-Bezeichnung
- Mischwasserkanal Bestand

STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/2-1.8 - ÄNDERUNG - FORCHHEIM-MITTE, BEREICH "HALLENBAD/GÄRTNEREI"

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH OHNE MASSSTAB



PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESSELLSCHAFT mbH BAMBERG

LEISTUNG	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
1/2/3 VORBEREITUNG	Schnefelder	Beckhaus	05.12.2011
ENTWURF	Schnefelder	Beckhaus	12.03.2012
FASSUNG	Kiefer	Beckhaus	24.02.2012

FORCHHEIM, DEN STADTBAUAMT, REFERAT 6