



- ### A. Festsetzungen, Legende
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Zulässige Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
 - Zulässige Geschosshöhezahl, § 20 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 20 BauNVO
 - Dachform: Flachdach, Pultdach
 - offene Bauweise, § 22 Abs. 1 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - die Abstandslinien der BayBO sind einzuhalten, § 23 BauNVO
 - Baumlinie, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfingerbereich
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bindung für den Erhalt von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b
 - Anpflanzung von Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
 - Lärmschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4
 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze zulässig.
 - nur Stellplätze zulässig.
 - nur Garagen zulässig
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- | Erörterung Nutzungsschablonen: | |
|--------------------------------|------------------|
| Art der baul. Nutzung | Geschosshöhezahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | |
- ### C. HINWEISE
- vorh. Grundstücksgrenzen
 - vorh. Gebäude
 - Flurstücksnummer
- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Baugelbiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Garthenbauverträge, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Geschosshöhezahl wird auf 1, 2 und die Grundflächenzahl auf 0,4 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der GRZ bleiben Terrassen unberücksichtigt. Stellplätze und Zufahrten die wasserdurchlässig ausgebaut werden, werden nur zu 50% der Fläche berücksichtigt.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze kennzeichnend. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen etc. sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von 10 m, unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück erfolgt ausschließlich von der südlichen Herderstraße aus. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Platz (Fußgängerbereich) auszubilden.

Baugestaltung

Als Dachform wird Flachdach (0° - 7° DN) und Pultdach festgesetzt. Die baulichen Anlagen des Wirtschaftsloftes sind maximal eingeschossig (Höhe max. 3 m, ab OK Gehweg + 20 cm) mit Flachdach oder flachgeneigten Dach (0° - 7° DN) zulässig. Im Bereich der zwingend festgesetzten Garagen ist aus Immissionsschutzgründen eine geschlossene Garagenselle mit Pultdach auszubilden. Die Firsthöhe muss mindestens 5 m betragen. Die Garagen sind mit einheitlicher Dachneigung, Dachneigung und Farbe zu versehen.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In schutzbedürftigen Räumen sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 nach VDRL 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen. Bei der Wohnbebauung in der Herderstraße sind alle Außenräume nach Norden, Westen oder Süden zu orientieren. Diese Räume erhalten eine kontrollierte Bel- und Entlüftung. Der passive Schallschutz ist gem. den Anforderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig und dürfen dann jedoch je bauliche Anlage eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten. Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Aufbau und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Pro 5 Stellplätze ist zu ihrer Gliederung ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und mit einer Pflanzscheibe von mindestens 6 m² zu sichern. Diese sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18200 und RAS LG 4 zu schützen. Bei Abgang ist ein gleicher Stab gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen von Anpflanzen von Sträuchern sind als freiwachsende Hecken auszuführen. Die Artenauswahl und Qualität der Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird in der Artenliste der Begründung geregelt. Neupflanzungen müssen mindestens zur Hälfte aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen bestehen. Müllomastände sind mit einer Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen einzuzäunen. Bei geringem Platzangebot und entsprechenden Rankhilfen ist auch eine Eingrünung mit Klettergehölzen möglich. Baufeldräumung, bzw. Gebäudeabriss und Fällung bzw. Entfernung von Gehölzen sind aus anenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober eines Jahres durchzuführen.

Textliche Hinweise

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Insekten mit Natriumhochdrucklampen mit gelbtem Farbspektrum auszuführen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Aufgetundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Scholt 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 Erdbestände bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Vor Baubeginn sollte daher durch geeignete Untergrundkündungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteigt. Sollten hohe Grundwasserstände angebrochen werden, müssen die Keller entsprechend (z. B. als wasserdicke Wannen) ausgebildet werden." Auf die Aussagen im Bodengruftachten wird verwiesen.

Bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich.

Maßnahmen zum Schutz des Bahnbetriebes: Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschnekt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 4 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Begabe der Stellungnahme der DB AG, Immobilienmanagement, LNF-S(r) WI, Herrn Willi, Sandstr. 38-40, 90443 Nürnberg einzureichen. Generell ist auch ein mobilisierbarer Lageplan mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumtrübe aus dem Geltungsbereich die Einfluss auf Belange der DB AG nehmen können, sind zur Einschirmung und Zustimmung vorzulegen. Die DB AG befähigt sich weitere Begründungen und Auflagen vor.

STADT FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN NR. 2/14-15

- ÄNDERUNG -

Gebiet Forchheim-Nord,
Bereich Herderstraße

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

ohne Maßstab

FORCHHEIM STADTBAUAMT	
KONZEPT	Melik
	Melik
SACHBEARBEITER	Melik
DATUM	11.07.2011
	Bez
	Bez
Zedler, Baumannsleiter	

B:\Planung\Bauungspläne (BP) BP 2-4-15 Herderstraße2 Verbatim05_BP_ersch2.wg