



- Planungsrechtliche Voraussetzungen**
Für diesen Bebauungsplan sind gültig:
- das BAUGB
 - die BauNVO
 - die PlanzV 90
 - die BayBO
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).**
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).**
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).**
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008, S. 479)**
- Festsetzungen durch Text und Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0.4 2.1 zulässige Grundflächenzahl
 - II 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - +D 2.3 Ein zusätzliches Vollgeschoss als Dachgeschoss ist zulässig
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 0 3.1 Es gilt die offene Bauweise
 - 3.2 Einzelhaus
 - 3.3 Höhe baulicher Anlagen
Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf max. 0,5 m über OK Kanaldieckel, der sich auf der Hainbrunnstraße im Bereich des Baugrundstückes befindet, liegen.
 - 3.2 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone, Terrassen) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Grundfläche von 10 m² je Wohneinheit. Es gelten für diese die Abstandflächenvorschriften der BayBO. Balkone sind nur an einer Seite zulässig.
- 4. Baugestaltung**
- 4.1 Dachform / Dachneigung Hauptgebäude
Satteldach, Dachneigung
 - 4.2 Dachform / Dachneigung Nebengebäude
Carportanlagen und Nebenanlagen entlang der Hainbrunnstraße sind mit einem Pultdach, Dachneigung 22° zu versehen.
 - 4.3 zulässiger Kniestock am Hauptgebäude
0,75 m
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Verkehrsfläche
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 Ein- / Ausfahrt
nur an den festgelegten Bereichen zulässig

- 6. Grünordnung**
- 6.1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen
 - 6.2 Entlang der Stellplatzanlage an der Hainbrunnstraße ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Stellplatzanlage ist punktuell mit Kletterpflanzen einzugrünen.
 - 6.3 Je angefangene 200 m² Baugrundstückfläche (ohne Stellplätze) ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 - 6.4 Alle Grünmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. (Für die Artenauswahl ist Tabelle 1 der Begründung heranzuziehen)
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89), sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987) einzubauen. Um eine Lüftung der Räume zu ermöglichen, ist eine schallgedämmte Zwangsbeltüftung vorzusehen.
 - 7.2 Schallschutzwand LSW (lärmabsolvierend) mit einer Höhe von 2,50 m
 - 7.3 Die Carports und Nebenanlagen an der Hainbrunnstraße sind straßenseitig mit einer geschlossenen, lügenlosen Wand, einer Traufhöhe von mindestens 2,50 m und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 22° auszuführen.
- 8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**
- 8.1 Carports und Nebenanlagen sind zwingend innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zu errichten.
 - 8.2 Nur Stellplätze zulässig. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - 8.3 Nebenanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- 9. Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern z.B. abzubrechende Gebäude
 - Erklärung der Nutzungsschablonen
 - Art der baulichen Nutzung | Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse | Dachform / Dachneigung
 - Grundflächenzahl | Kniestock
- Aufgetundene Bodenkennlinien sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).
- Werden bei Erschließungs- oder Bauarbeiten Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Stauwasserbildung zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern; es wird auf das Gutachten der LGA vom 10.07.2006 verwiesen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 26.03.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 24.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 09.03.2010 in der Zeit vom 27.04.2009 bis 12.05.2009 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 23.04.2009 bis 25.05.2009 beteiligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 10.05.2010 in der Zeit vom 31.05.2010 bis 30.06.2010 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2010 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.10.2010 bis 12.11.2010 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 21.12.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 11.01.2011

Stadt Forchheim
.....
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 1/2 vom 21.01.2011 in Kraft.

Forchheim, den 01.02.2011

.....
Franz Stumpf
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 26.05.2011 über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterrichtet.

STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4/2-1.2 - ÄNDERUNG - FORCHHEIM OST; BEREICH HAINBRUNNENSTRASSE

LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab

SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
KONZEPT	Maik	10.05.2010
ENTWURF	Maik	13.09.2010
	Bauer	06.12.2010
	Maik	

**FORCHHEIM
STADTBAUAMT**

Zedler, Bauamtsleiter